

التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بين الحظر والإباحة

الدكتورة

غادة على العمروسي

المدرس بقسم الفقه المقارن

بكلية الدراسات الإسلامية والحربية

بنات الإسكندرية

(٥٠٢)

التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بين الحظر والإباحة

مقدمة

الحمد لله الذي أنزل الفرقان، ونزل القرآن، وأنعم علينا بالإيمان، وأتم لنا بالإحسان، والصلاة والسلام الأتمان الأكملان على سيد الخلق، وسند الحق محمد بن عبد الله من بني عدنان، وعلى آله وأصحابه الكرام، في كل زمان ومكان.

أما بعد

فالسكن من الإحتياجات الضرورية للإنسان، إلا أنه ليس في متناول جميع الأفراد الحصول علي سكن مناسب؛ لعدم توافر القدرة الشرائية لديهم، وقد كانت المصارف تقدم نوعاً من أنواع التمويل الشخصي بضمان الراتب الشهري، أما التمويل العقاري فإن محور التمويل فيه يكون مرتبطاً بالعقار ذاته، ويحصل الممول (المصرف أو شركة التمويل) على ضمان مرتبطة بالعقار كحق امتياز أو رهن رسمي للعقار، وذلك بعد تحديد قيمة العقار بطريقة عادلة ووفق شروط أوردها القانون، مع اهتمامه بإعادة تقييم العقار سنوياً وصيانتة والتأمين عليه.

ومن هنا فلقد أصدرت الدولة قانون التمويل العقاري تيسيراً علي راغبي التملك بلوغ هدفهم في تملك عقار يسكنون فيه، مع مراعاة حالتهم المادية بتقسيم ثمن هذا العقار علي أقساط طويلة الأجل مع ضمان حقوق المقرض وفقاً لأحدث النظم المعمول بها في العالم؛ مما أدي إلي ظهور قوة شرائية لم تكن متاحة من قبل، وهذا بدلاً عن السداد الفوري أو القروض بفائدة كبيرة، وهذا مساهمة من الدولة في حل مشكلة السكن مع توفير سيولة مالية لتنشيط الإقتصاد في كافة المجالات مع توفير فرص عمل جديدة.

فالتمويل العقاري هو الإطار القانوني لعملية إقراض الأموال واستثمارها في شراء العقارات أو تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها، فهو يشجع إنشاء

المشروعات ويوظف رؤوس الأموال مما يؤدي إلي الرواج ودعم الاقتصاد الوطني.

فضلاً عن كون التمويل العقاري يضبط إيقاع السوق العقاري عن طريق خلق الطلب الفعال في هذا السوق، وتحقيق الفائدة لكل أطراف التمويل العقاري، وإنعاش وتنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق تنشيط الأنشطة والمهن المرتبطة بالسوق العقاري؛ حيث إنه يحرك الكثير من الصناعات تبدأ بشراء الأرض، ووضع الدراسات الهندسية لتطويرها، ثم أعمال البناء، وصناعة مواد البناء، ثم الإجراءات الخاصة بالتسجيل وتقييم العقار. وعليه فإذا كان التمويل العقاري سليماً سلمت هذه الصناعات وبالتالي انتعاش في سوق العقارات بما يعود بالفائدة في النهاية على استثمارات الدولة وتوفير مسكن ملائم للمواطنين، مما يستدعي بيان موقف الفقه الإسلامي من التمويل العقاري للشراء بالتقسيط.

منهج البحث:

أولاً: لقد اتبعت في هذا البحث المنهج الإستقرائي ثم الإستنباطي، وذلك بذكر أقوال الفقهاء حسب الترتيب الزمني لظهور جمهور الفقهاء، فبدأت بذكر رأى الحنفية، ثم المالكية، ثم الشافعية، ثم الحنابلة، ثم الظاهرية، ثم الزيدية، ثم الإمامية، ثم الإباضية، موثقةً قول كل مذهب من مراجعه الأصلية المعتمدة في المذهب، وإذا اتفق مذهب مع غيره أذكره مع من وافقه ثم أذكر المخالفين تبعاً.

ثم أقوم بذكر أدلة كل فريق مع قوله مع بيان وجه الدلالة من الآيات القرآنية من

كتب التفسير والأحكام، ووجه الدلالة من الأحاديث النبوية من كتب شروح الحديث، ثم أقوم بمناقشة أدلة الفقهاء إن وجد والرد عليها، ثم أقوم بذكر الرأي الراجح بناء على قوة الأدلة أو تحقيق المصلحة العامة أو دفع المفسدة.

ثانياً: عزو الآيات القرآنية بذكر اسم السورة ورقم الآية.

ثالثاً: تخرّيج الأحاديث النبوية الشريفة والآثار الواردة في البحث اعتماداً على كتب الصحاح والسنن والمسانيد والمصنفات والمعاجم.

رابعاً: ترجمة الأعلام الوارد ذكرها في الرسالة.

خامساً: بيان بعض المصطلحات الغربية التي تحتاج إلى إيضاح.

سادساً: عمل فهرس للمراجع والمصادر، وبدأته بذكر القرآن الكريم، ثم كتب التفسير وعلومه، ثم كتب الحديث وعلومه، ثم كتب اللغة، ثم كتب التراجم، ثم كتب الفقه وبدأتها بالمذهب الحنفي ثم المالكي ثم الشافعي ثم الحنبلي ثم الظاهري ثم الزيدي ثم الإمامي ثم الإباضي، ثم كتب أصول الفقه ثم المراجع الحديثة، مع مراعاة أنه لا اعتبار لحرفي (أل) في الترتيب، ثم انتهيت بذكر فهرس عام لموضوعات البحث.

أسباب اختيار الموضوع:

- ١- معرفة مدى إمكانية اللجوء للتمويل العقاري للحصول على المسكن المناسب فالسكن من الحاجات الضرورية للإنسان.
- ٢- التمويل العقاري للشراء بالتقسيط من المسائل المستحدثة في المعاملات المالية، فهو ليس بيعاً بالتقسيط فقط، وليس قرضاً جر منفعة فقط بل كليهما، فكان لا بد من بيان موقف الفقه الإسلامي منه.

خطة البحث:

يتضمن البحث مقدمة وأربعة مباحث وخاتمة.

المبحث الأول: التعريف بالتمويل العقاري والشراء بالتقسيط، ويتضمن مطلبين:

المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري.

المطلب الثاني: ماهية الشراء بالتقسيط.

المبحث الثاني: أسس التمويل العقاري.

المبحث الثالث: جهات التمويل العقاري.

المبحث الرابع: حكم التمويل العقاري للشراء بالتقسيط.

المبحث الخامس: مميزات التمويل العقاري وعيوبه.

الخاتمة: وتتضمن أهم نتائج البحث وتوصياته.

المبحث الأول التعريف بالتمويل العقاري والشراء بالتقسيط

تمهيد وتقسيم:

لقد قمتُ في هذا المبحث بالتعريف بالتمويل العقاري، فبدأتُ ببيان كلمة التمويل والعقار بذكر مدلولاتها اللغوية، ثم قمتُ بتعريفها اصطلاحاً، ثم أتبعته ببيان كلمة الشراء بالتقسيط في اللغة والإصلاح، لذا فقد تم تقسيم هذا المبحث إلي مطلبين، تم تخصيص الأول منها في ماهية التمويل العقاري من منظور علماء اللغة والإصلاح، والثاني في ماهية البيع بالتقسيط من منظور علماء اللغة والإصلاح.

المطلب الأول

ماهية التمويل العقاري

أولاً: ماهية التمويل العقاري من منظور علماء اللغة:

التمويل لغة:

تَمَوَّلَ فلانٌ مَالاً يَتَمَوَّلُ، تَمَوُّلاً، فهو مُتَمَوِّلٌ، إذا اتَّخَذَ قِنِيَةً مِنَ الْمَالِ؛ وَمِنْهُ قَوْلُ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (وَيُطْعِمُ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ)^(١).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه لأبي عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة ابن بردزیه البخاری الجعفی ٣/١٩٨/٢٧٣٧ / كتاب الشروط / باب الشروط في الوقف، / ط: ١٤١٩-١٩٩٨- دار الفكر، جزء من حديث مطول نصه " روي عن ابن عمر رضي الله عنهما: أن عمر بن الخطاب أصاب أرضاً بخيبر، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها، فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخيبر لم أصب مالا قط أنفس عندي منه، فما تأمر به؟ قال: «إن شئت حبست أصلها، وتصدق بها» قال: فتصدق بها عمر، أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث، وتصدق بها في الفقراء، وفي القربى وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل، والضييف لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، ويطعم غير متمول قال: فحدثت به ابن سيرين، فقال: غير متأمل مالا "

ومال الرجل يَمُولُ وَيَمَالُ مَوْلاً وَمُؤَوِّلاً إِذَا أَعْطَاهُ الْمَالَ فَصَارَ ذَا مَالٍ، أَوْ إِذَا كَثُرَ مَالُهُ، وَقَوْلُهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " مَا آتَاكَ اللَّهُ مِنْهُ مِنْ غَيْرِ مَسْأَلَةٍ وَلَا إِشْرَافٍ، فَخُذْهُ وَكَمُوْلُهُ " ^(١)، أَي اجْعَلْهُ لَكَ مَالاً.

فَقَوْلُ الْفُقَهَاءِ مَا يُتَمَوَّلُ أَي مَا يَعْدُ مَالاً فِي الْعَرَفِ، وَالْمَالُ فِي الْأَصْلِ مَا يُمْلِكُ مِنَ الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ ثُمَّ أُطْلِقَ عَلَى كُلِّ مَا يُقْتَنَى وَيَمْلِكُ مِنَ الْأَعْيَانِ، أَوْ مَا مَلَكَتْهُ مِنْ جَمِيعِ الْأَشْيَاءِ.

(مَوْلَهُ) قَدَمٌ لَهُ مَا يَحْتَاجُ مِنْ مَالٍ، يُقَالُ مَوْلٌ فَلَانًا وَمَوْلَهُ: إِذَا صَيَّرَهُ ذَا مَالٍ، وَتَمَوَّلَ الرَّجُلُ: اتَّخَذَ مَالاً، أَوْ مُدًّا بِالْمَالِ.

فَالْتَمَوَّلُ إِمْدَادُ الْغَيْرِ بِالْمَالِ، وَالْمَمَوَّلُ مَنْ يَنْفِقُ الْمَالَ عَلَى عَمَلٍ مَا ^(٢).

(١) أَخْرَجَهُ الْإِمَامُ أَحْمَدُ فِي مَسْنَدِهِ لِأَبِي عَبْدِ اللَّهِ أَحْمَدَ بْنِ مُحَمَّدَ بْنِ حَنْبَلِ بْنِ هَلَالِ بْنِ أَسَدِ الشَّيْبَانِيِّ ٣٦/٣٠ رَقْم (٢١٦٩٩)/ تَحْقِيقُ: شَعِيبُ الْأَرْنَؤُوطُ - عَادِلُ مَرْشَدُ/ ط: الْأُولَى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م - مَوْسَسَةُ الرِّسَالَةِ، جِزْءٌ مِنْ حَدِيثِ مَطْوَلِ نَصَبِهِ: حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ، حَدَّثَنَا هِشَامُ بْنُ حَسَّانَ الْقُرْدُوسِيُّ، عَنْ قَيْسِ بْنِ سَعْدٍ، عَنْ رَجُلٍ، حَدَّثَهُ عَنْ أَبِي الدَّرْدَاءِ، قَالَ: سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ إِعْطَاءِ السُّلْطَانِ، قَالَ: " مَا آتَاكَ اللَّهُ مِنْهُ مِنْ غَيْرِ مَسْأَلَةٍ وَلَا إِشْرَافٍ، فَخُذْهُ وَكَمُوْلُهُ " قَالَ: وَقَالَ الْحَسَنُ، رَحِمَهُ اللَّهُ: " لَا بَأْسَ بِهَا مَا لَمْ تُرْحَلْ إِلَيْهَا، أَوْ تُشْرَفَ لَهَا "، رَجَالُهُ رِجَالُ الصَّحِيحِ إِلَّا أَنَّهُ مَنْقُوعٌ، فَرَجَالُهُ ثِقَاتٌ غَيْرُ الرَّجُلِ الَّذِي لَمْ يَسْمَعْ. (الثمر المستطاب في فقه السنة والكتاب لمحمد ناصر الدين الألباني ص ١٥١/ ط: الأولى - غراس للنشر والتوزيع، سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها لأبي عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح ابن نجاتي بن آدم الأشقودري الألباني ٥/٢٤٤/٢٢٠٩/ ط: الأولى مكتبة المعارف - الرياض).

(٢) مَجْمَلُ اللُّغَةِ لِأَبِي الْحَسَنِ أَحْمَدَ بْنِ فَارِسِ بْنِ زَكْرِيَا اللُّغَوِيِّ ١/٨١٩/ تَحْقِيقُ: زَهْرُ عَبْدِ الْمُحْسَنِ سُلْطَانَ - ط: الثَّانِيَةُ ١٤٠٦ - ١٩٨٦ - مَوْسَسَةُ الرِّسَالَةِ، مَعْجَمُ مَقَائِيسِ اللُّغَةِ لِأَبِي الْحَسَنِ أَحْمَدَ بْنِ فَارِسِ بْنِ زَكْرِيَا ٥/٢٨٥/ تَحْقِيقُ: عَبْدِ السَّلَامِ هَارُونَ/ ط: الْأُولَى ١٤١١ - ١٩٩١ - دَارُ الْجَلِيلِ، لِسَانُ الْعَرَبِ لِمُحَمَّدِ بْنِ مَكْرَمِ بْنِ عَلِيِّ أَبِي الْفَضْلِ جَمَالِ الدِّينِ ابْنِ مَنْظُورِ الْأَنْصَارِيِّ الرَّوَيْفَعِيِّ الْإِفْرِيقِيِّ ١١/٦٣٥/ ط: الثَّلَاثَةُ -

العقار لغةً:

عُقِرَ كل شيء أصله، ومنه عقر الدار بالفتح والضم أي أصلها. فالعقار بالفتح مخففاً مصدر عقر وهو كل ملكٍ ثابتٍ له أصل غير منقول كالأرض والدار والضياء والنخل، يقال: في البيت عقارٌ حسنٌ أي متاع وأداة. ومنه باع بعض عقاراته، وصادرت الدولة أمواله وعقاراته، وما له دار ولا عقار أي لا يملك شيئاً.

والعقار الحر: كل ملك خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يُسمى ريعاً.^(١)

ثانياً: ماهية التمويل شرعاً:

بعد البحث في كتب الفقه فإنه لم يتم العثور علي تعريف صريح للتمويل، إلا أنه يمكن استنباطه من تعريفه اللغوي؛ فالتمويل لا يختلف معناه الشرعي عن معناه اللغوي، فهو مشتق من المال وبالتالي يمكن استنباطه من تعريف المال شرعاً، وقد اختلف الفقهاء فيه رأين:

الرأي الأول:

للحنفية^(٢)

١٤١٤هـ - دار صادر، معجم اللغة العربية المعاصرة د. أحمد مختار عبد الحميد عمر ٣/ ٢١٣٩ ط: الأولى ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م - عالم الكتب، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي لأحمد بن محمد ابن علي المقرئ الفيومي ٢/ ٥٨٦ ط: المكتبة العلمية، تهذيب اللغة لمحمد بن أحمد بن الأزهر الهروي ١٥/ ٢٨٥ / تحقيق: محمد عوض / ط: الأولى ٢٠٠١م - دار إحياء التراث العربي، المعجم الوسيط مجمع اللغة العربية بالقاهرة إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار ٢/ ٨٩٢ ط: دار الدعوة.

(١) مختار الصحاح لمحمد أبي بكر بن عبد القادر الرازي ١/ ٢١٤ / تحقيق: يوسف الشيخ محمد / ط: الخامسة ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م - المكتبة العصرية، الدار النموذجية، معجم اللغة العربية المعاصرة د. أحمد مختار ٢/ ١٥٢٨.

(٢) شرح العناية على الهداية لأكمل الدين محمد بن محمود البابر تي ٢/ ٢٠٨ ط: دار إحياء التراث العربي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق لزين الدين بن نجيم الحنفية

٢ / ٢٤٢ / ط: الثانية - دار الكتاب الإسلامي، درر الحكام شرح غرر الأحكام لمحمد بن فرامرز بن علي الشهير بملا - أو منلا أو المولى - خسرو ١ / ١٨٠ / ط: دار إحياء الكتب العربية، وورد فيها " بأنه كل ما يملكه الناس من دراهم أو دنانير أو حنطة أو شعير أو حيوان أو نبات أو غير ذلك "، وقد اختلف عبارات الحنفية في تعريفهم للمال كالآتي :

الأول: ورد في حاشية رد المحتار لمحمد أمين الشهير بابن عابدين ٤ / ٥٠١ / ط: الثانية ١٣٨٦ - ١٩٦٦ - دار الفكر، بأنه: " ما يميل إليه الطبع ويمكن ادخاره لوقت الحاجة " إلا أنه قد اعترض عليه بعدة اعتراضات:

أولاً: أن طباع الناس تختلف في ميلها وتتناقض فلا تصلح معياراً لتمييز المال عن غير المال

= ثانياً: هناك أشياء ذات قيمة مالية يعافها الطبع ولا يمكن ادخارها لوقت الحاجة كالثمار قبل بدو صلاحها لأنها لو قطعت وادخرت لكانت عديمة الفائدة مع أنها أموال يتغالى بقيمتها باعتبار المآل ويصح بيعها .

ثالثاً: هناك أشياء ذات قيمة مالية ولا يميل إليها الطبع كالأدوية .
رابعاً: هناك أشياء ذات قيمة مالية يميل إليها الطبع إلا أنه لا يمكن ادخارها لتسرع الفساد إليها كالخضروات والثمار الطازجة .

الثاني: عرفه صاحب بدر المتقى في شرح الملتقى بهامش مجمع الأنهر ٢ / ٣ / ط: دار إحياء التراث العربي، بأنه: " عين يجري فيها التنافس والابتذال " فيخرج ما ليس بمال كحبة شعير وكف تراب، وقد اعترض عليه:

بأن هناك أشياء ذات قيمة مالية ولا يجري فيها التنافس والابتذال كالمباحات (الطير في الهواء، والسماك في الماء)، فلا يملك شخص التصرف فيها إلا بجيازتها.

الثالث: وورد في حاشية رد المحتار ٤ / ٥٠١ بأنه:
" اسم لغير آدمي خلق لمصالح الأدمى وأمكن إحرازه والتصرف فيه على وجه الاختيار "

اعتراض عليه: بأن هناك أشياء ذات قيمة مالية خلقت لمصالح الأدمى ويمكن إحرازها إلا أنه لا يمكن التصرف فيها على وجه الضرر كالدابة لا يجوز قتلها أو إهلاكها بلا سبب موجب.

الرابع: عرفه صاحب المدخل الفقهي العام لمصطفى أحمد الزرقاء ١ / ١١٤ - دار الفكر.
بأنه: " كل عين ذات قيمة مادية بين الناس "، إلا أنه قد اعترض عليه:

والمالكية^(١): بأنه " إمداد الغير بكل ما يملك شرعاً ولو قل "

شرح التعريف:

(إمداد الغير): أي تقديم وإعطاء الشيء للغير بعد طلب منه^(٢)، ويقال لكل شيء دخل فيه مثله فكثيره، وهو يشمل إعطاء كل شيء سواء مما يمكن تملكه أم لا، سواء كان قليلاً أم كثيراً، سواء كان بطريق مشروع أو غير مشروع، وهو يخرج الإعطاء بدون طلب.

(كل ما يملك): أي كل ما يمكن أن يقع عليه الملك، وهو ما يقدر علي الاستبداد به عقاراً كان أو منقولاً، وملكه الشيء تملكاً؛ أي جعله ملكاً له^(٣)، ويشمل كل ما يصح تملكه سواء كان تبرعاً أو معاوضةً، ويشمل تملك القليل والكثير، ويشمل كل ما يملك بطريق مشروع كالهبة^(٤) أو بطريق غير مشروع

بأن قوله (عين) يخرج المنافع مع أن الربا يتحقق فيها كانتفاع المرتهن بالرهن.
(١) الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني لأحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوى الأزهر المالكي ٢/ ٢٨١ / ط: الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م - دار الكتب العلمية، حاشية العدوى لعلى أحمد بن مكرم الله الصعیدی على كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني ٢/ ٤١٥ / ط: الأولى ١٤١٧هـ - ١٩٧٧م - دار الكتب العلمية، الشرح الصغير لأحمد ابن محمد بن أحمد الدردير بأعلي بلغة السالك ٤/ ٧٤٢ / ط: الأخيرة ١٣٧٣هـ - ١٩٥٢م - مصطفى البابی الحلبي، وورد فيها أنه " كل ما يملك شرعاً ولو قل "

(٢) مختار الصحاح ١/ ٢٩٢، لسان العرب ٣/ ٣٩٧.

(٣) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية لأبي نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي ٤/ ١٦٠٩ / تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار/ ط: الرابعة ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م - دار العلم للملايين، تاج العروس من جواهر القاموس لمحمد بن عبد الرزاق الحسيني أبو الفيض الملقب بمرتضى الزبيدي ٢٧/ ٣٤٦ / ط: دار الهداية.

(٤) الهبة لغة: وهب له مالاً يهبه هبةً فهو واهب أعطاه بلا عوض، ومنه وهب الله له علماً، والهبة التبرع بما ينفع الموهوب له فلا يقال وهب منه وقوله وهبت نفسي منك صوابه لك، يسمى الموهوب هبةً وموهبةً وقد يقال وهبةً والجمع هباتٌ ومواهب. (المصباح المنير ٢/ ٦٧٣، لسان العرب ١/ ٨٠٣، معجم اللغة العربية

كالغضب^(١).

المعاصرة ٣/ ٢٥٠٠، المغرب لناصر بن عبد السيد أبي المكارم بن علي برهان الدين الخوارزمي المطرزي ص ٤٩٧/ ط: دار الكتاب العربي).

الهبة شرعاً: اتفق جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والزيدية والإمامية والإباضية علي أن الهبة تمليك في الحياة بغير عوض. (البحر الرائق ٧/ ٢٨٤، التاج والإكليل لمختصر خليل لأبي عبد الله محمد بن يوسف المواق ٨/ ٣/ ط: الأولى ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م - دار الكتب العلمية، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل لأبي عبد الله محمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالحطاب الرعيني ٦/ ٤٩/ ط: الأولى ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م - دار الكتب العلمية، حاشية القليوبى لشهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبى على شرح جلال الدين محمد بن أحمد المحلى على منهاج الطالبين لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي ٣/ ١١١/ ط: ١٤١٥ - ١٩٩٥ - دار الفكر، شرح الزركشي لشمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي ٤/ ٣٠٠/ ط: الأولي ١٤١٣ - ١٩٩٣ - دار العيكان، المبدع شرح المقنع لأبي إسحاق إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد بن مفلح المؤرخ الحنبلي ٥/ ١٩٠/ ط: ١٤٠٢ - ١٩٨٢ - المكتب الإسلامي، السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار لمحمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني ١/ ٦٢٧/ ط: الأولي - دار ابن حزم، ورد فيه " الهبة هي = التي تكون على جهة المكارمة "، الروضة الندية شرح الدرر البهية لأبي الطيب صديق حسن بن علي الحسيني النجاري ٢/ ١٦٦/ ط: مكتبة التراث، شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام لأبي القاسم نجم الدين جعفر ابن الحسن ٢/ ١٧٩/ تحقيق: عبد الحسين محمد علي - ط: الأولى ١٣٨٩ - ١٩٦٩ - مطبعة الآداب - النجف الأشرف، شرح كتاب النيل وشفاء العليل لمحمد بن يوسف أطفيش ١٢/ ٤٩٠/ ط: الثانية ١٣٩٢ - ١٩٧٢ - مكتبة الإرشاد).

(١) الغضب لغة: غضب الشيء يغضبه غضباً واغتصبه أخذه ظملاً، والغضب أخذ الشيء ظملاً وقهراً. (كتاب العين لأبي عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري ٤/ ٣٧٤/ تحقيق: د. مهدي المخزومي، د. إبراهيم السامرائي/ ط: دار ومكتبة الهلال، تاج العروس للزبيدي ٣/ ٤٨٤).

الغضب شرعاً: اتفق جمهور الفقهاء الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة، والظاهرية، والزيدية، والإمامية، والاباضية على أنه: الاستيلاء على مال الغير عدواناً وظلماً وقهراً بغير حق. (بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لعلاء الدين أبي بكر بن

وهو قيد يجتز به عما لا يمكن تملكه كالمرفق العامة والطرق والمساجد.
(شراً): أي ما كان تملكه بطريق مشروع كالبيع^(١)، ويشمل ما كان عن طريق التبرع أو المعاوضة، ويشمل القليل والكثير.

مسعود الكاساني الحنفى ١٤٣/٧ - دار الكتب العلمية، التاج والإكليل للمواق ٣٠٧/٧، أسنى المطالب شرح روض الطالب لأبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي ٣٣٦/٢ / ط: الأولي ١٤٢٢ - ٢٠٠١ - دار الكتاب الإسلامي، المغنى لابن قدامة على مختصر الخرقي لعبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي ١٧٧/٥ / ط: الأولى ١٤١٤ - ١٩٩٤ - دار الكتب العلمية، المحلى لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم ٤٢٩/٦ / ط: دار الجيل، التاج المذهب لأحكام المذهب لأحمد بن قاسم العنسي الصنعاني ٣/٣٤٣ / ط: مكتبة اليمن، شرائع الإسلام ٣/١٨٤، شرح كتاب النيل وشفاء العليل ٣/٤٣٣).

(١) البيع لغة: بعث الشيء أبيعه بيعاً أي شريته، ويطلق علي البيع والشراء فهو من الأضداد، والأصل فيه مبادلة مال بمال. (لسان العرب ١/٤٠١، المصباح المنير ١/٦٩). البيع شراً: اختلف الفقهاء في تعريفه علي أربعة آراء:

الرأي الأول: لجمهور الفقهاء الحنفية والشافعية والحنابلة والظاهرية قالوا بأنه "مبادلة مال بمال علي وجه وخصوص". (تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق لفخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفى ٤/٢ / ط: الثانية - دار الكتاب الإسلامي، ورد فيهما أنه "مبادلة المال بالمال بالتراضي بطريق الإكتساب"، مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج لمحمد الشربيني الخطيب علي متن المنهاج لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي ٢/٣٢٢ / ط: مصطفى البابي الحلبي، المغنى لابن قدامة ٣/٤٨٠، ورد فيه "أنه مبادلة مال بمال تملكاً وتملكاً"، المحلى لابن حزم ٧/٢٣٢، بأنه "معاوضة مال بمال").

الرأي الثاني: للمالكية قالوا بأنه عقد معاوضة علي غير منافع ولا متعة لذة ذو مكايسة أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة معين غير العين فيه. (الخرشى على مختصر سيدي خليل لأبي عبد الله محمد بن عبد الله بن علي الخرشى المالكي ٥/٥ / ط: دار الفكر، شرح حدود ابن عرفه الموسوم الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفه لأبي عبد الله محمد الأنصاري الرصاع ١/٢٣٢ / تحقيق: محمد أبو الأجنان / ط: الأولى ١٩٩٣ - دار الغرب الإسلامي).

وهو قيد يحتز به عن ما لا يمكن تملكه شرعاً كالخمر والخنزير فلا يمكن للمسلم تملكها بحال من الأحوال.

(ولو قل): أي ما له قيمة في العرف ولو قلت جداً كالفلس^(١) ويشمل ما كان قليلاً كيلاً أو وزناً أو عدداً أو ذرعاً.

الرأي الثالث: للزيدية والإمامية قالوا بأنه " الإيجاب والقبول الدالان على نقل الملك بعوض معلوم بشروط مخصوصة ". (البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار لأحمد بن يحيى بن المرتضى ٤/ ٢٨٩ ط: دار الكتاب الإسلامي، ورد فيه أنه "إيجاب وقبول بشروط مخصوصة" ، الروضة البهية شرح اللمعة دمشقية لزين الدين بن علي العاملي الجبعي ٣/ ٢٢١ ط: الثالثة ١٤٠٣ - ١٩٨٣ - دار إحياء التراث العربي).

الرأي الرابع: للإباضية قالوا بأنه " إخراج الشيء من ملك على بدل له قيمة يتعوض عليه وهو عين ملك ". (شرح كتاب النيل وشفاء العليل ٨/ ٥).

ويمكنني القول بأن التعريف المختار هو تعريف جمهور الفقهاء القائل بأن البيع "مبادلة مال بمال علي وجه مخصوص"، حيث إنه أوضح المقصود بالبيع بأخصر الألفاظ وأدلهما علي المطلوب أنه تمليك العوضين لكلا المتعاقدين، كما أنه تعريف جامع مانع وذلك لاشتماله علي جميع أركان العقد العاقدين والمعقود عليه والصيغة وإن لم يكن نصاً، كما أنه عبر عن حقيقة المعقود عليه بأنه مال، ليمنع من دخول ما ليس بمال أصلاً كالخمر والخنزير، وليمنع من دخول العقد علي المنافع، كالإجارة فهي مبادلة منفعة بمال.

(١) أفلس: قطعة من النحاس، ونوع من النقود المضروبة من غير الذهب والفضة، وعملة يتعامل بها الناس، وكانت تقدر بسدس الدرهم من الأوزان الدقيقة، وهي تساوي اليوم جزءاً من ألف من الدينار في العراق وغيره، يساوي جزءاً من اثنين وسبعين جزءاً من الحبة وهو يساوي ٠،٠٠٠٨٢، غراماً، جمعه فلوس وأفلس. (المعجم الوسيط ٢/ ٧٠٠، معجم لغة الفقهاء لمحمد رواس قلنجي، حامد صادق قنبي ط: الثانية ١٤٠٨ - ١٩٨٨ م - دار النفائس).

الرأي الثاني:

للشافعية^(١) والحنابلة^(٢) حيث قالوا بأنه إمداد الغير بكل ما كان منتفعاً به مطلقاً أو أمكن اقتناؤه بلا حاجة.

(١) المنشور في القواعد الفقهية لأبي عبد الله بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر الزركشي ٣ / ٢٢٢ / ط: الثانية ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - وزارة الأوقاف الكويتية، وورد في الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد ابن حبيب البصري البغدادي الشهير بالماوردي ١٥ / ٤٥٠ / تحقيق: علي معوض، عادل عبد الموجود / ط: الأولى ١٤١٩ - ١٩٩٩ م - دار الكتب العلمية بأنه " ما يقتني ويتمول " وضابط المتمول ما يسد مسداً أو يقع موقعاً يحصل به جلب النفع أو دفع الضرر. (نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج في الفقه على مذهب الإمام الشافعي لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزه بن شهاب الدين الرملي المنوفى المصرى الأنصارى الشهير بالشافعي الصغير ٥ / ٨٦ / ط: مصطفى البابى الحلبي، الغرر البهية في شرح البهجة الوردية لزكريا ابن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري زين الدين أبو يحيى السنيكي ٣ / ٢١١ / ط: المطبعة الميمنية، أسني المطالب ٢ / ٣٠١)، إلا أنه يمكن الاعتراض عليه بأنه غير جامع فهناك أشياء متمولة وغير مقتناه كالمباحات الطير في الهواء والسماك في الماء.

(٢) مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهي لمصطفى بن سعد بن عبيدة الرحيباني ٣ / ١٢ / ط: المكتب الإسلامي، وورد فيه " المال ما يباح نفعه مطلقاً، أو يباح اقتناؤه بلا حاجة "، وورد في كشف القناع عن متن الإقناع لمنصور ابن يونس بن إدريس البهوتي ٦ / ٢٦٢ / ط: ١٤٠٢ - ١٩٨٢ - دار الفكر " أنه ما يتموله الناس عادة لطلب الربح، إلا أنه يمكن أن يعترض عليه بأنه غير جامع فهناك أشياء متمولة ولا يرجي منها الربح وإنما الإقتناء.

شرح التعريف:

(إمداد الغير): أي إعطاء الشيء للغير بعد طلبه، ويشمل إعطاء كل شيء سواء كان منتفعاً به أم لا، سواء امكن اقتناؤه أم لا، سواء كان للحاجة أم لا. وهو قيد يحرز به عن الإعطاء بدون طلب.

(بكل ما كان منتفعاً به): أي مستعداً لأن ينتفع به، وهو يشمل الأعيان^(١) والمنافع، ويشمل العقار والمنقول.

(مطلقاً) أي في كل الأحوال كالبعغل والحمار؛ لانتنفاع الناس بهما وتبايعهما في كل عصر من غير نكير، وطير يقصد صوته ودود قز؛ لأنه طاهر منتفع به. ويخرج ما لا نفع فيه كالحشرات، وما فيه نفع محرم كالخمر، وما لا يباح إلا عند الاضطرار كالميتة.

(١) الأعيان قسمان: جماد وحيوان، فالجماد مال في كل أحواله، والحيوان ينقسم إلى ما ليس له بنية صالحة للانتفاع فلا يكون مالاً كالذباب والبعوض والخنافس والحشرات، وإلى ما له بنية صالحة وهذا ينقسم إلى ما جبلت طبيعته على الشر والإيذاء كالأسد والذئب وليست مالاً، وإلى ما جبلت طبيعته على الإستسلام والإنقياد كالبهائم والمواشي فهي أموال، والسر في ذلك أن استعمال الجمادات ممكن على سبيل القهر إذ ليس لها قدرة وإرادة يتصور منها الامتناع، وأما الحيوان فهو مختار في الفعل فلا يتصور استعمالها إلا بمساعدة منها، فإذا كانت مجبولة على طبيعة الاستسلام أمكن استعمالها واستسغارها في المقاصد، بخلاف ما طبيعته الشر والإيذاء فإنها تمتنع وتستعصي وتنتهي إلى ضد غرض المستعمل، ولهذا إذا صالت تلك الحيوانات إلتحقت بالمؤذيات طبعاً في الإهدار. (المنشور في القواعد الفقهية ٣/ ٢٢٢).

(أو أمكن اقتناؤه) اَقْتَنَى يَقْتَنِي اِقْتِنَاءً، وهو أن يتخذه لنفسه لا للبيع^(١)؛ أي ما أمكنه إمساكه والإحتفاظ به سواء كان للحاجة أو بدون حاجة، وهو قيد يحترز به عما لا يمكن اقتناؤه كالكلب وجوارح الطير وسباع البهائم بدون حاجة، لانعدام النفع منها.
(بلا حاجة) أي يمكن اقتناؤه بدون حاجة للإقتناء، وهو قيد يحترز به عما لا يباح اقتناؤه إلا لحاجة كالكلب.^(٢)

(١) لسان العرب ٢٠٢/١٥، معجم الصواب اللغوي د. أحمد مختار عمر ١/٧٢٠ ط:

لأولى ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م عالم الكتب.

(٢) مطالب أولى النهي ١٢/٣، شرح منتهى الإرادات المسمي دقائق أولى النهي لشرح

المنتهى لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي ٧/٢ ط: الأولى ١٤١٤ - ١٩٩٣ - عالم

الكتب.

الموازنة بين التعريفات

بعد إلقاء الضوء علي تعريفات الفقهاء وما ورد عليها من شرح وإخراج المحترزات فإنه يتضح لي ما يلي:

أولاً: أن التعريف اللغوي مندرج في التعريف الشرعي حيث عبر عن التمويل بأنه إمداد الغير بالمال، وهذا أبلغ من لفظي الإعطاء والتقديم؛ لأنه يشعر بأن إمداده بالمال بعد طلبه، أما الإعطاء والتقديم فيشملان ما كان بطلب أم بغير طلب.

ثانياً: أن تعريف الحنفية والمالكية غير جامع حيث إن هناك أشياء غير متملكة ولها قيمة مالية كالطير في الهواء والسماك في الماء، وهناك أشياء لا يصح تملكها شرعاً ولها قيمة مالية كالخمر والخنزير فهي ليست مالاً متقوماً بالنسبة للمسلمين ، ومتقوماً بالنسبة لغيرهم.

ثالثاً: تعريف الحنفية والمالكية غير مانع حيث إن هناك أشياء قليلة يمكن تملكها شرعاً إلا أنها ليس لها قيمة مالية لقلتها كحبة قمح؛ حيث لا تعرف قيمتها المالية إلا إذا انضمت لغيرها.

رابعاً: لا حاجة لقوله (ولو قل) لأنه مفهوم من التعريف، والتنصيص عليه يعد تكراراً.

خامساً: تعريف الشافعية والحنابلة غير جامع حيث اقتصر علي إعطاء ما يمكن اقتناؤه بلا حاجة، مع أن هناك أشياء لها قيمة مالية ينتفع بها ويمكن إقتناؤها للحاجة.

سادساً: التعريف فيه تكرار حيث إن ما فيه منفعة مباحة مطلقاً يباح اقتناؤه فيستغني بقوله منفعة مباحة عن قوله يمكن اقتناؤه لأنه يشمل ضمناً.

سابعاً: لا حاجة إلي ذكر قوله (مطلقاً)؛ لأن قوله (ما ينتفع به) ورد عاماً فيشملة

التعريف المختار

بعد عرض تعريفات الفقهاء وشرحها وإلقاء الضوء عليها فإنه يتضح لي أن الرأي المختار في تعريف التمويل شرعاً هو " إمداد الغير بكل ما له قيمة مادية لينتفع به " وذلك للأسباب التالية:

أولاً: أنه راعي المعنى اللغوي في المعنى الإصطلاحي بأبلغ ما يدل علي ذلك، وبأكثر الألفاظ اختصاراً ودلالة علي المطلوب.

ثانياً: هذا التعريف جامع حيث إنه اشتمل علي كل ما كان ذا قيمة مادية، من دراهم أو دنانير أو حنطة أو شعير أو حيوان أو نبات أو عقار أو منقول أو تحف أو مقتنيات أثرية أو نحو ذلك مما ينتفع به، عيناً كان أو منفعةً.

ثالثاً: أنه يشمل ما كان بناءً علي المعاوضة أو التبرع.

رابعاً: الأصل أن يكون التمويل بإمداد الغير بما يملكه الممول، لكن قد يمده بما لا يملكه.

خامساً: منع من دخول الأشياء ذات القيمة المادية، والتي لا يمكن تداولها بين الناس، كالسمك في الماء والطير في الهواء، فهذه الأشياء ذات قيمة مادية إلا أنه لا يمكن تداولها بين الناس إلا إذا كانت تحت أيديهم وفي حوزتهم.

ومنع من دخول كل ما كان له قيمة مالية لكن لا يمكن ادخاره كالحضروات والفواكه لتسرع الفساد إليها.

سادساً: هذا التعريف خلا من التكرار فقوله للإنتفاع وردت عامة فتشمل جميع الأحوال والمنتفع به يتضمن المقتني أيضاً.

ويتضح مما سبق أن التمويل هو إمداد الغير بالمال لينتفع به.

تعريف العقار شرعاً:

اختلف الفقهاء في تعريف العقار شرعاً علي رأيين:

الرأي الأول:

لجمهور الفقهاء (المالكية والشافعية والحنابلة)^(١) حيث قالوا: بأن العقار هو "الأرض وما اتصل بها من شجر وبناء".
والأرض: كلُّ شيءٍ يَسْفُلُ وَيُقَابِلُ السَّمَاءَ.^(٢)
والشجر: ما كان على ساقٍ من نبات الأرض.^(٣)

(١) حاشية العدوي ١٥٣/٢، حاشية الدسوقي لمحمد بن أحمد بن عرفه الدسوقي المالكي ٤٧٦/٣ ط: الأولى ١٤١٧-١٩٩٦- دار الكتب العلمية، بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك لأحمد بن محمد الصاوي المالكي ١٩٩/٣ ط: الأخيرة ١٣٧٣-١٩٥٢- مصطفى البابي الحلبي، شرح منح الجليل ٢٣٢/٥، ورد فيهما " الأرض وما اتصل بها من شجر وبناء"، حاشية الجمل على شرح المنهج لسليمان الجمل على شرح المنهج لذكريا الأنصاري ١٦٨/٣ ط: مصطفى محمد، ورد فيهما " كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل"، حاشية قليوبي ٩٩/٣، ورد فيها " ويصح وقف عقار بالمعني المقابل بالمتقول فيشمل الأرض والبناء والغرس"، مطالب أولي النهي ١٠٩/٤، ورد فيه العقار هو الأرض " أن العقار هو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار، وظاهر كلام أهل اللغة أو صريحه أنهما من العقار، فعن الأصمعي العقار المنزل والأرض والضياء، وعن الزجاج: كل ما له أصل"، المبدع شرح المقنع ١٥/٥، الروض المربع بشرح زاد المستقنع - مختصر المقنع في فقه إمام السنة أحمد بن حنبل المتن لشرف الدين أبي النجا موسى بن أحمد الحجاوي والشرح لمنصور ابن يونس البهوتي ٤٢٢/١ ط: ١٤٠٩ - ١٩٨٩ المكتبة الثقافية، كشاف القناع ٧٧/٤ ورد فيه " العقار هو الضيعة والنخل والأرض".

(٢) معجم مقاييس اللغة ٨٠/١.

(٣) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية ٢/٦٩٣، مختار الصحاح ص ١٦١، المعجم الوسيط ص ٤٧٣

والبناء: المَبْنِيُّ وهو نقيضُ الهدْمِ، بَنَاهُ يَبْنِيهِ بِنَاءً وَبُنْيَانًا وَبِنْيَةً وَبِنَايَةً، وَابْتَنَاهُ وَبَنَّاهُ، وَبَنَاءُ الشَّيْءِ ضَمُّ بَعْضِهِ إِلَى بَعْضٍ.^(١)

فالعقار يشمل الأرض المبنية وغير المبنية فارغةً كانت أو مزروعة، ويشمل الأرض استقلالاً، والبناء استقلالاً، والشجر استقلالاً، فكل منهم علي حدة يعد عقاراً، وما ذكر من البناء والشجر علي سبيل التمثيل وليس علي سبيل الحصر، فلا يقتصر عليهما بل يشملهما وما كان علي شاكلتهما.

الرأي الثاني:

للحنفية^(٢) حيث قالوا: بأن العقار هو الأرض مبنية أو غير مبنية. فكل ما له أصل يعد عقاراً، والمبني كالأرض وما عليها كاللدور والشجر تبعاً للأرض، وغير المبني كالأراضي، أما البناء فقط أو الشجر فقط دون الأرض فلا يعد عقاراً استقلالاً علي هذا الرأي، وكذا في حالة فصله عن الأرض.^(٣)

(١) لسان العرب لابن منظور ١٤ / ٩٤، القاموس المحيط لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي ١ / ١٢٦٤ ط: مؤسسة الرسالة.

(٢) حاشية رد المحتار ٤ / ٣٦١، شرح فتح القدير لكمال الدين محمد بن عبد الواحد بن عبد الحميد ابن مسعود السيواسي السكندري المعروف بابن المهام الحنفى ٦ / ٢١٦ ط: دار إحياء التراث العربى، البحر الرائق ٥ / ٢١٦، ورد فيهما "العقار هو الأرض مبنية أو غير مبنية".

(٣) قره عين الأختار لتكملة رد المحتار علي «الدر المختار شرح تنوير الأبصار» لعلاء الدين محمد بن (محمد أمين المعروف بابن عابدين) بن عمر بن عبد العزيز عابدين الحسيني الدمشقي ٨ / ٢٥ ط: دار الفكر، ورد فيه "بأن البناء والتخل من المنقولات وأنه لا شفعة فيهما إذا بيعا بلا عَرَضَةٍ فَإِنْ يَبَعَا مَعَهَا وَجِبَتْ تَبَعًا، وَقَدْ غَلَطَ بَعْضُ الْعَصْرِينَ فَجَعَلَ التَّخِيلَ مِنَ الْعَقَارِ وَبُئِيَ فَلَمْ يَرْجِعْ كَعَادَتِهِ"، مجمع الأنهر فى شرح ملتقى الأبحر لعبد الله بن محمد ابن سليمان المعروف بداماد أفندى ٢ / ٤٧٢ ط: دار إحياء التراث العربى، ورد فيه "العقار وهو الضئعة وقيل ما له أصل من دار وضئعة وما في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه

الرأي المختار:

بعد عرض آراء الفقهاء في تعريف العقار فإنه يتضح لي أن العقار هو " كل ما لا يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر إلا بضرر"^(١).

فالعقار ما يصاد المنقول، كما أن لفظي النقل والتحويل مترادفان؛ فالنقل معناه تحويل الشيء من مكان إلي مكان أو من موضع إلي موضع^(٢)، والتحويل نقل الشيء وتحريكه من مكان إلي مكان أو من موضع لآخر.^(٣)

تعريف العقار قانوناً:

نصت المادة (٨٢) من القانون المدني المصري علي أن العقار هو " كل شيء مستقر بجيزة ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك فهو منقول" كما نصت علي أنه " يعد عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً علي خدمة هذا العقار أو استغلاله"^(٤).

إِلَّا يَتَّبَعِيَّةٌ لِعِقَارِ كَالدَّارِ وَالكَرْمِ وَالرَّحَى وَالْبَثْرِ وَغَيْرِهَا "، البحر الرائق ١٥٦/٨، ورد فيه " ما له أصلٌ من دار وضيعة "

(١) مجلة الأحكام العدلية مجلة الأحكام العدلية لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية ص ٢٢٢/تحقيق: نجيب هوويني، ورد فيه " (المأذة ١٢٩) غير المنقول ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي مما يسمي بالعقار".

(٢) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية ١٥/١٨٣٣، مجمل اللغة ١/٨٨٠، معجم مقاييس اللغة ٥/٤٦٣.

(٣) أساس البلاغة لأبي القاسم محمود بن عمرو بن أحمد الزمخشري جار الله ١/٢٢٤/تحقيق: محمد باسل عيون السود/ ط: الأولى ١٤١٩هـ - ١٩٩٨ م - دار الكتب العلمية، المصباح المنير ١/١٥٧، المعجم الوسيط ١/٢٠٩.

(٤) نظرية الحق د. محمد سامي مذكور ص ١٨٥/ ط: ١٩٥٣ - دار الفكر العربي، الحقوق والمراكز القانونية د. حمدي عبد الرحمن ص ٢٦٨/ ط: ١٩٧٥ - ١٩٧٦ - دار الفكر العربي، محاضرات في النظرية العامة للحق د. شفيق شحاته ص ١٦٣/ ط: ١٩٤٨ - ١٩٤٩ - دار النشر للجامعات المصرية، النظرية العامة للحق د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن ص ١٩٣ / ط: ٢٠٠٥.

ويتضح من هذين النصين أن العقار يطلق علي شيئين: العقار بأصله والعقار بالتخصيص، فالعقار بأصله هو الثابت الذي لا يمكن نقله دون ضرر بالأرض مبنية كانت أو غير مبنية، والعقار بالتخصيص هو المخصص لخدمة العقار بأصله وهو كل منقول وضعه صاحبه لخدمة العقار مثل آلات المصانع وغيرها.

فيعد عقاراً ما توافر فيه أمرين: صفة الإستقرار، وعدم نقل الشيء بدون تلف أو ضرر، ولا فرق في القانون بين الأشياء المستقرة بأصل خلقتها بالأراضي والأشجار الطبيعية، وبين الأشياء التي اكتسبت صفة الإستقرار كالبناء والزرع، فكل الأشياء المستقرة تعتبر عقاراً بالطبيعة وهذا احترازاً عن العقار بالتخصيص ومن العقارات بالطبيعة:

- الأراضي سواء كانت معدة للبناء أو الزرع، وتشمل ما تحت سطحها من الطبقات كالمناجم ولا تصبح المعادن من المنقولات إلا بعد استخراجها.

- النباتات وهي كل ما ينبت علي سطح الأرض سواء كان طبيعياً أم بالزراعة، متى كانت مستقرة بحيث لا يمكن نقلها بدون تلف فيحترز به عن نباتات المشاتل حيث يسهل نقلها بدون تلف.

- المباني وهي كل ما ينشؤه الإنسان علي سطح الأرض أو في جوفها كالمنازل والحوانيت والقناطر والآبار والسواقي والأنابيب الممتدة تحت الأرض، وكذلك كل ما يتصل بالبناء ولا يتم إلا به كالمنافذ والمصاعد الكهربائية، ويحترز به عن الخيام والمنازل المتنقلة.

وهذا كله يحترز به عن الثمار قبل جنيها والأشجار قبل قلعها والمباني قبل هدمها، فهي تعد عقارات بحسب حالتها الراهنة ومنقولات بحسب مآلها.

ويتضح مما سبق: أن الفقهاء أنفسهم وكذلك القانونيين متفقين علي أن الأرض مبنية كانت أو غير مبنية تعد عقاراً، متفقين علي أن ما عليها من بناء

أو غرس حال الإتصال يعد عقاراً، واختلف الفقهاء في البناء والغرس حال فصلها عن الأرض وقد وافق القانونيين فقهاء الحنفية في عدم اعتباره عقاراً.

ثالثاً: ماهية التمويل العقاري من منظور علماء القانون:

نصت المادة الأولى من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ علي " أن التمويل العقاري نوع من النشاط الإستثماري في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الإمتياز علي العقار أو رهنه رهنأ رسمياً^(١) أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول ".
ويطلق علي الضمان اسم الضمان العقاري، وعلي العقار المحمل بالرهن الرسمي أو بغير ذلك اسم العقار الضامن، وعلي المشتري أو من حصل علي التمويل في غير حالة الشراء اسم المستثمر، ويعني قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.^(٢)

المطلب الثاني

ماهية الشراء بالتقسيط

أولاً: ماهية الشراء بالتقسيط من منظور علماء اللغة:
الشراء لغة:

شري الشيء يشريه شراً وشراءً، بالقصر والمد، أي ملكه بالبيع.

(١) الرهن الرسمي أو هو حق عيني تبعي يكتسبه الدائن المرتهن بمقتضي عقد رسمي علي عقار معين مملوك للراهن ضماناً للوفاء بالإلتزام، وهو يخول للمرتهن ميزتي التقدم والتتبع، وهو لا ينقل الحيازة إلي المرتهن بحسب الأصل. (شرح التأمينات العينية د. عبد الوهاب البنداري ص ٢٦ / ط: ١٩٧٢).

(٢) قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ص ٢ / مكتبة الشرق الأوسط للخدمات الإقتصادية ، موسوعة التمويل العقاري د. قدري عبد الفتاح الشهاوي ص ١٢ / ط: ٢٠٠٥ - منشأة المعارف ، صيف العقود العقارية د. أشرف أحمد هلال ص ١٥ / ط: الأولي ١٤٣٢ - ٢٠١١ - دار تاج الدين أحمد لؤي آل غالب - جدة.

شَرَيْتُ المتاعَ أَشْرِيهِ إِذَا أَخَذْتَهُ بِثَمَنِ أَوْ أَعْطَيْتَهُ بِثَمَنِ، فهو من الأضداد؛ لأن المتبايعين تبايعا الثمن والمثمن، فكل من العوضين مبيعٌ من جانبٍ ومشريٌّ من جانبٍ، ومنه قوله تعالى: "وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ" ، أي باعوه؛ وقوله تعالى: "وَلَيْسَ مَا شَرَوْا بِهِ أَنْفُسَهُمْ" ، أي باعوا. وللعرب في (شروا، واشتروا) مذهبان، فالأكثر (شروا) بمعنى باعوا، واشتروا ابتاعوا، وربما جعلوهما بمعنى باعوا.^(١)

التقسيط لغة:

قَسَطَ الشيءَ يَقْسِطُهُ تَقْسِيطًا: فَرَّقَهُ، وَأَقْسَطَ عَدْلًا، وَالْإِسْمُ الْقِسْطُ أَي النَّصِيبُ، وَالْجَمْعُ أَقْسَاطٌ. والتقسيط: التفريق، وقسط المال بينهم أي فرقه أقساماً، تقسطوا الشيء بينهم، أي اقتسموه بالسوية على القسط والعدل والسواء. ومنه تقسيط الدين: جعله أجزاء معلومة تؤدي في أوقات معينة.^(٢)

ثانياً: ماهية التقسيط شرعاً:

اتفق جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة على أن التقسيط هو: اتفاق علي تخفيف سداد الدين بأدائه مُفَرَّقًا على أكثر من أجل محدد المدة.^(٣)

(١) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية ٦/ ٢٣٩١، تاج العروس ٣٨/ ٣٦٢، المصباح المنير ١/ ٣١٢.

(٢) تاج العروس ٢٠/ ٣٢، القاموس المحيط ١/ ٦٨٢، معجم لغة الفقهاء ص ١٤١.
(٣) ورد في تبين الحقائق ٥/ ١٥٢ " ولو قال له إذا أديت إلي ألفاً، كل شهر مائة فأنت حرٌّ فهي مكاتبٌ..... ولأنَّ التَّقْسِيطَ للتخفيف والتخفيف لا يكون إلا بعد الوجوب"، الإشراف على مسائل نكت الخلاف لأبي محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي المالكي ١/ ٢٨٠ ط: الأولى ١٤٢٠ - ١٩٩٩ م دار ابن حزم، المجموع شرح المهذب لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي ١٣/ ١٤١ / مطبعة الإمام، البيان في مذهب الإمام الشافعي لأبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني

ماهية الشراء بالتقسيط اصطلاحاً:

هو شراء السلعة إلى أجل محدد، يُقسَّط فيه الثمن أقساطاً متعددة، كلُّ قسط له أجل معلوم يدفعه فيه المشتري. (١)

فالشراء بالتقسيط شراء بثمن مؤجل يُدفع إلى البائع في أقساط متفق عليها، فالبائع يدفع المبيع إلى المشتري حالاً، والمشتري يدفع الثمن في أقساط مؤجلة. (٢)

أو هو البيع علي الموظفين تقسيطاً علي رواتبهم أو علي الفلاحين تقسيطاً علي ثمارهم. (٣)

الشافعي ٥/٤٣٢ / تحقيق: قاسم محمد النوري/ ط: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م - دار المنهاج - جدة، ورد فيهما " لأن كل بيع جاز إلى أجل واحد جاز إلى أجلين، كبيع الأعيان"، الشرح الكبير على متن المقنع لعبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامه المقدسي الحنبلي ٤/٣٢٨ ط: دار الكتاب العربي، المبدع شرح المقنع ٤/١٨٢، شرح منتهى الإرادات ٢/٩٣، مطالب أولي النهي ٣/٢٢٢، كشاف القناع ٣/٣٠٠، ورد فيها " إلا أن يسلم في شيء يأخذ منه كل يوم أجزاء معلومة فيصح " وورد أيضاً قوله " أن كل بيع جاز إلى أجل جاز إلى أجلين وأجال كبيع الأعيان، فعلى هذا إذا قبض البعض وتعدر رجع بقسطه من الثمن ولا يجعل للباقي فضلاً على المقبوض لأنه مبيع واحد متماثل الأجزاء فيقسط الثمن على أجزائه بالسوية كما لو اتفق أجله"، مجلة الأحكام العدلية ١/٣٣.

(١) الوسيط في شرح القانون المدني لعبد الرازق السنهوري ص ١٤٠ / ط: الأولى - ٢٠١٠ -

دار الشروق، الفقه الميسر في ضوء الكتاب والسنة لمجموعة من المؤلفين ص ٢٢٠ / ط: ١٤٢٤ هـ - مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، الوسيط في البيع بالتقسيط د. أشرف عبد الرازق ويح ص ١٦ / ط: دار النهضة العربية.

(٢) بحوث في قضايا فقهية معاصرة للقاضي محمد تقي العثماني بن الشيخ المفتي محمد شفيق ص ١١ / ط: الثانية ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م - دار القلم - دمشق.

(٣) فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ ٧/٥٢ / تحقيق: محمد بن عبد الرحمن بن قاسم / ط: الأولى ١٣٩٩ هـ - مطبعة الحكومة بمكة المكرمة.

ويتمثل التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط في حاجة الأفراد إلى تمويل شراء مسكن، فيلجأ المستثمر (طالب التمويل أو صاحب الحاجة) إلى أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة، حيث تُقَوِّم بالإتفاق مع صاحب العقار، ومن ثم يقوم البنك بالشراء ويظل العقار مرهوناً لديه حتى إكمال السداد ويضع فائدة سنوية ما بين ٧-٨%.

فالرهن من أهم صور التأمينات العينية التي يطالب بها البنك، وقد يطالب البنك العميل بتقديم رهن عقاري وهذا القرض نادر الحدوث في مجال القروض التي تمنح للتجار.^(١)

(١) العقود التجارية والعمليات المصرفية د.هاني محمد دويدار ص ٢٠٩ / ط ١٩٩٤ - دار الجامعة الجديدة، قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ص ٢.

المبحث الثاني أسس التمويل العقاري لشراء بالتقسيط

يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ويجب أن يتضمن الإتفاق ما يلي:

- ١- الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك العقار وثمانه.
- ٢- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.
- ٣- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، علي أن تكون محددة إلي حين استيفائها بالكامل.
- ٤- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن علي الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
- ٥- إلتزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية علي الغير.
- ٦- التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.
- ٧- إلتزام أطراف الإتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.
- ٨- يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول، وبشرط أن يقبل المنصرف إليه الحلول محل المستثمر في الإلتزامات المترتبة علي إتفاق التمويل.

٩- يجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الأفراد بشغله وذلك بعد الحصول علي موافقة الممول، وللممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاءً لمستحقته.

١٠- ولا يجوز للممول رفض الموافقة علي التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الأفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الأفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً علي ذلك.

١١- إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله كان للممول أن يطالبه بباقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار علي يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً، فإذا لم يقيم المستثمر بهذا الوفاء كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها.

١٢- يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.^(١)

١٣- العقارات محل التعاقد هي المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.

١٤- العقارات محل التعاقد من الضروري أن تكون مسجلة بالشهر العقاري وإلا تطلب الأمر وجود ضمانات أخرى.

١٥- الدفعة المقدمة التي يلزم أن يوفرها المشتري (المستثمر) يجب ألا يقل عن ١٠ / ٠ / ٠ من قيمة العقار.

(١) قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ص ٤، ٥ / المادة (٦، ٧، ٨، ٩).

- ١٦- قسط التمويل لا يزيد عن ٤٠ / ٠ من مجموع دخل المشتري (المستثمر)، وبالنسبة لذي الدخل المنخفضة لا يزيد عن ٢٥ / ٠ .
- ١٧- نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري يوضح ويحدد إجراءات التمويل العقاري وحقوق والتزامات كل طرف من أطراف التعاقد، ويلتزم الممول أو وسيط التمويل بتسليم المشتري (المستثمر) صورة من هذا النموذج.
- ١٨- في حالة الشراء يلزم موافقة البائع بداية علي البيع وأن يكون بنظام التمويل العقاري.
- ١٩- يتم فتح التمويل بعائد يعادل عائد الإقراض والخصم لدي البنك المركزي المصري وقت توقيع اتفاق التمويل مضافاً إليه هامش ٤ / ٠ ، وفي نهاية كل سنة ميلادية ينظر في تعديل سعر الفائدة طبقاً لسعر الإقراض والخصم لدي البنك المركزي المصري ومن ثم يستمر السعر طوال السنة.
- ٢٠- يتم رهن العقار الذي سيتم تمويله رهناً رسمياً من الدرجة الأولى لصالح شركة التمويل ويستمر الرهن حتي سداد كامل قيمة التمويل وعوائده وملحقاته ويراعي تجديد الرهن كل ١٠ سنوات.
- ٢١- التمويل يكون بحد أقصى قدره ٨٥ / ٠ من قيمة العقار وهي القيمة المقدرة
- بمعرفة جهات التقييم المعتمدة من قبل الشركة الممولة.
- ٢٢- يسدد التمويل علي أقساط شهرية لفترة قد تصل إلي ٢٠ عاماً أو ٣٠ عاماً لذوي الدخل المنخفض.
- ٢٣- للشركة الحق في طلب شروط أو ضمانات إضافية للموافقة علي التمويل، وذلك مع مراعاة المعايير الائتمانية للتمويل.
- ٢٤- التعامل مع العملاء إما أن يكون من خلال وسطاء التمويل العقاري المعتمدين من الشركة والمسجلين لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، أو مباشرة مع الشركة

٢٥- وجوب تطابق طلب القرض للمعايير الائتمانية المؤهلة للحصول علي القرض العقاري.^(١)

فيما يتعلق بقيد الضمان العقاري:

يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلي مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمناً البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقاً به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار قضت بذلك المادة (١٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

فيما يتعلق بالتنفيذ علي العقار:

١- للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضي (٣٠) يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص نخل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب التنفيذ أن ينذر المستثمر بالوفاء، أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ الإنذار قضت بذلك المادة (١٢) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

٢- إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بكافة المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري. ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية علي اتفاق التمويل، والأمر بالحجز علي العقار الضامن؛ تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله قضت بذلك المادة (١٣) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.^(٢)

(١) موسوعة التمويل العقاري د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي ص ٣٥، ٣٦.

(٢) قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ص ٦، ٧.

المبحث الثالث جهات التمويل العقاري

قضت المادة الثانية من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تنشأ هيئة عامة^(١) تتبع وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر قرار من رئيس الجمهورية بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها.

(١) تسمى هيئة التمويل العقاري وهي هيئة رقابية تعمل علي ضبط إيقاع التمويل العقاري في مصر عن طريق وضع الضوابط التي تكفل كفاءة سوقه ومتابعة نشاطه، وبصفة خاصة الإشراف والرقابة علي كل الشركات التمويل العقاري عند قيامها بممارسة هذا النشاط للكافة، وكذلك صندوق دعم نشاط التمويل العقاري عند ممارسته لهذا النشاط بالنسبة لمحدودي الدخل.

غرض الهيئة: القيام علي شئون التمويل العقاري، والإشراف علي حسن تنفيذ قانونه، ومتابعة نشاطه، ورقابته، والعمل علي تنميته، واتخاذ كافة الإجراءات التي تكفل كفاءة سوقه والحفاظ علي حقوق العاملين.

اختصاصات الهيئة: تختص الهيئة بعدة أمور:

أ- رسم السياسات العامة التي تتطلب توجيه وتعظيم نشاط التمويل العقاري وتطبيقاتها في ضوء أحكام القانون التمويل العقاري.

ب- إعداد وإمسك جداول تقييد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليها في قانون التمويل العقاري والإشراف علي نشاطهم.

ج- إعداد وإمسك جداول تقييد بها أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم في القانون المذكور والإشراف علي نشاطهم.

د- إعداد وإمسك جداول تقييد بها أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم في ذات القانون والإشراف علي نشاطهم.

هـ- الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها.

و- البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقاري أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها.

ز- إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

ح- تمكين كل ذي شأن من الإطلاع علي ما يتوفر لدي الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري، أو الحصول علي

بينما قضت المادة الثالثة من ذات القانون بأن مزاولة نشاط التمويل العقاري للجهات التالية:

١ - الأشخاص الاعتبارية^(١) العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن الأغراض التي أنشئت لتحقيقها، وقد بين المشرع الأشخاص الاعتبارية في المادة (٥٢) من القانون المدني بقوله "الأشخاص الاعتبارية هي:

مستخرج رسمي منها، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تقرها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه ومقابل رسم تحدده هذه اللائحة.

ط- توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقاري. (موسوعة التمويل العقاري د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي ص ١٨).

(١) الشخص الاعتباري: يعرف بأنه كل مجموعة من الأشخاص، أو الأموال يهدف تكوينها إلي تحقيق غرض معين، ويمنحها القانون الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض

فالشخصية القانونية الاعتبارية تعبير عن الصلاحية لممارسة الحياة القانونية وذلك بالقدرة علي اكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات والقدرة علي أداء التصرفات القانونية، وفكرة الشخصية القانونية في حد ذاتها وسيلة قانونية وفنية للتعبير عن وضع قانوني معين وهي بالنسبة للإنسان تعبير عن مظاهر ونتائج انخراطه في جماعة منظمة من الناحية القانونية

وهذا لا يعني تمتع الشخص المعنوي بكافة الحقوق والصلاحيات التي يتمتع بها الشخص الطبيعي فالإنسان بصفته الإنسانية يتمتع بحقوق لا تجوز لغيره من الكائنات كالحقوق السياسية وحقوق الأسرة أما الشخص الاعتباري فإنه ينشأ بغرض تحقيق هدف معين ومن المنطقي أن تنحصر صلاحيته القانونية في الحدود اللازمة لهذا الغرض، ولا بد من تدخل المشرع لاكتساب الشخصية الاعتبارية القانونية بالإعتراف العام أو الخاص أما الإعتراف العام فبوضع المشرع شروطاً عامة ومسبقة يؤدي توافرها إلي اكتساب الشخصية القانونية دون تدخل المشرع، أما الإعتراف الخاص فبصدور ترخيص خاص في كل حالة علي حدة. والإعتراف العام هو القاعدة بالنسبة للدولة والمحافظات والمدن والقري والأوقاف والشركات والجمعيات والمؤسسات الخاصة، وما عدا ذلك فهو خاص.

- الدولة، والمديريات، والمدن، والقري، بالشروط التي يحددها القانون، والإدارات والمصالح، وغيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية.
- الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية.
- الأوقاف.
- الشركات التجارية والمدنية.
- الجمعيات والمؤسسات المنشأة للأحكام.
- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص في القانون"، ويمكن أن يدخل فيها الجهات التالية:
- الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.
- صندوق تمويل الإسكان.
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- هيئة الأوقاف المصرية.
- شركات التأمين.

وتنقضي الشخصية الاعتبارية انقضاء اختيارياً أو إجبارياً أو طبيعياً، فالإختياري بناء علي اتفاق جميع الأعضاء المشتركين في تكوين الشخص الاعتباري أو أغلبيتهم علي إنهاء وجوده، والإجباري فيتم بإجراء من جانب سلطات الدولة التشريعية أو التنفيذية أو القضائية أو الإدارية، والطبيعي يكون بانتهاء أجل المحدد للشخص الاعتباري أو باستحالة الغرض الذي أنشئ الشخص من أجله أو بموت الأفراد المكونين له أو المنتفعين بخدماته. (التمويل العقاري د. هشام القاضي ص ٩٩، الحقوق والمراكز القانونية د. حمدي عبد الرحمن ص ٢٥٧، نظرية الحق د. محمد مدكور ص ١٦٢، محاضرات في النظرية العامة للحق د. شفيق شحاته ص ١١٤، النظرية العامة للحق د. أحمد عبد الرحمن ص ١٦١).

٢- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها^(١) في الباب الخامس من هذا القانون ؛ حيث قضت المادة ١٢٨ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بضرورة أن تتخذ شركات التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة المصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لمواد القانون.

(١) شركات التمويل العقاري المسجلة لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وتتمثل في

شركة التعمير للتمويل العقاري الأولي وقد تأسست كشركة مساهمة مصرية طبقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، وهي رائدة لشركات التمويل العقاري بمصر، وهي من الشركات التي يمكن الحصول علي التمويل العقاري من خلالها وذلك لشراء أو بناء أو تحسين أو ترميم العقارات، وترتكز السياسة العامة للشركة علي المحاور والقواعد المنظمة للعمل في مجال التمويل العقاري، والمساهمون في شركة التمويل العقاري هم:

- بنك التعمير والإسكان.
 - هيئة المجتمعات العمرانية.
 - بنك الإستثمار القومي ٢٠ / ٠
 - شركات الشعبة العامة للإستثمار ٤ / ٠
 - هيئة الأوقاف المصرية ١٠ / ٠
 - المصرية لإعادة التأمين ٧ / ٠
 - شركة الشرق للتأمين ٧ / ٠
 - شركة مصر للتأمين ٧ / ٠
 - الشركة القومية للتنمية ١٠ / ٠
- ويقصد بالعقارات الوحدات السكنية، مختلف المساحات معظمها يقع من ٥٠ متر إلى ١٨٠ متر. (موسوعة التمويل العقاري د. قدرى الشهاوي ص ١٦).

٣- البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري بعد موافقته وفقاً للقواعد التي يقرها ، وفقاً لأحكام مشروع القانون دون اشتراط القيد لدي الجهة الإدارية المختصة، ودون أن تخضع لرقابتها؛ إذ تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي المصري دون غيره من جهات الرقابة، وذلك دون قيد هذه البنوك التي تزاوّل نشاط التمويل العقاري لدي الجهة الإدارية، والبنوك المسجلة في مجال التمويل العقاري ثلاثة أنواع:

- البنوك التجارية : ونشاطها محدود بالنسبة لنشاط التمويل العقاري ؛ حيث يقتصر علي منح التمويل قصير الأجل، في حين أن التمويل العقاري يحتاج إلي تمويل طويل الأجل، لكن هذا لا يعني انعدام دور البنك التجاري بالنسبة للتمويل العقاري كلية، فقد يقوم بمنح التمويل العقاري لأصحاب الدخول المرتفعة، وبالتالي فإن مدته ستكون قصيرة الأجل بالنسبة لمحدودي أو متوسطي الدخل.

- البنوك العقارية: وتصنف من طائفة البنوك غير التجارية أي التي يكون عملها الرئيسي التمويل العقاري أو الزراعي أو الصناعي، والتي لا يكون قبول الودائع من أنشطتها الأساسية، وتختص بمنح القروض لأجل متوسطة أو طويلة مقابل

الحصول علي ضمانات عقارية.

وتعتمد البنوك العقارية في ممارسة نشاطها علي رؤوس أموالها وما يمكن أن تقتضيه من سوق المال، علي عكس البنوك التجارية التي تعتمد اعتماداً كلياً علي الودائع التي يودعها فيها جمهور المتعاملين معها.

- بنوك الإستثمار: وتعتبر الوظيفة التمويلية من أهم وظائف بنوك الإستثمار؛ حيث تقدم التمويل لمختلف الأغراض بما يمكن المشروعات من الحصول

علي الأصول الثابتة من مباني وآلات ومعدات، وكذلك الحصول علي رأس المال اللازم والمتمثل في الخامات والمستلزمات وتكوين المخزون تام الصنع. وقد يأخذ التمويل شكلاً مباشراً أو عن طريق الضمان الذي يقدمه البنك لمؤسسة مالية أخرى تقدم القرض للمشروع بقيام البنك بفتح الإعتمادات المستندية وقبول الكمبيالات، ويمتد الدور التمويلي إلي تقديم التسهيلات الإئتمانية مقابل خصم الكمبيالات وشراء الديون وتمويل الصادرات ، وتوفير الإحتياجات المؤقتة للسيولة لتغطية العجز الذي قد يطرأ علي المركز النقدي للمشروع في بعض الأوقات.

وتتمثل صور التمويل الاستثمائي الذي تقدمه البنوك للمشروعات في:
. المساهمة في رأس مال المشروع.
. القروض بأنواعها المختلفة.

. الضمانات المقدمة للغير مقابل التمويل الذي يمنحه للمشروع.^(١)

(١) التمويل العقاري د. هشام القاضي ص ٩٩ وما بعدها . .

المبحث الرابع **موقف الفقه الإسلامي من التمويل العقاري** **لشراء بالتقسيط**

التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط عبارة عن عملية تمويل لبيع وشراء إلى أجل مع دفع الثمن المؤجل علي أقساط، مع ضمان هذه العملية برهن العقار المشتري محل التعاقد، ولمعرفة الحكم الشرعي في هذه المسألة لابد من بيان حكم الشراء بثمن مؤجل مع الزيادة، مع ملاحظة أن المراد بالشراء هنا البيع؛ حيث إن لفظ الشراء يطلق علي البيع وعلي الشراء فهو من الأضداد، وبيان حكم القرض الجار للنفع؛ حيث إن عملية التمويل تعتبر في الأصل عملية إقراض بمنفعة، وبيان حكم إبرام عقدين في عقد وحكم اقتران العقد بالشرط، وفيما يلي تفصيل ذلك:

حكم التمويل العقاري لشراء بالتقسيط:

قد اختلف الفقهاء المعاصرون في حكم شراء العقار أو الوحدة السكنية بثمن مؤجل عن طريق التمويل العقاري مع دفع هذا الثمن علي دفعات أو أقساط علي رأيين:

الرأي الأول:

لأعضاء مجمع الفقه الإسلامي^(١) حيث قالوا بأن التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط محرم.

الرأي الثاني:

لأعضاء لجنة الفتوي بدار الإفتاء المصرية^(٢) حيث قالوا: بجواز التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط.

(١) http://almuslimon.net/article_view.php?

<http://ar.islamway.net/fatwa/32374/>

(٢) http://almuslimon.net/article_view.php?id=5013

سبب الإختلاف:

يمكن أن يكون سبب الإختلاف في هذه المسألة عدم وجود نص صريح في حكم التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط لكونه مسألة مستحدثة، أيضاً إختلافهم في اعتبار التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط من قبيل ربا النسيئة (البيع مؤجل الثمن مع الزيادة) ، أو من قبيل القرض الجار للنفع، أو سلف وبيع، أو بيع مقترن بشرط أم لا، فمن اعتبره كذلك قال بجرمته، ومن لم يعتبره قال بإباحته، فضلاً عن كونه ليس بيعاً مؤجلاً بزيادة فقط فيقع تحت مسمى البيع بالتقسيط، وليس اقتراضاً للإنتفاع فقط فيقع تحت مسمى القرض الجار للنفع، بل هو مزيج من كلا العقدين.

الأدلة:**أدلة الرأي الأول:**

استدل أصحاب الرأي الأول القائل بجرمة التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بالكتاب والسنة والإجماع:

أولاً: الكتاب:

قَالَ تَعَالَى: ﴿ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾^(١)، وَقَالَ تَعَالَى: ﴿ يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴾^(٢).

وجه الدلالة:

نهى الله سبحانه وتعالى عن كل زيادة لا يقابلها عوض، كما نهى عن أكل الربا أضعافاً مضاعفة وهو ربا النساء؛ فقد كان الناس يبيعون إلى أجل مع شرط الزيادة، فإذا حل الأجل ولم يقدر على الأداء زاد في الدين على أن يزيد في الأجل، وقد حرمه الله تعالى لأنه لا يصح أن يجعل للزمن عوضاً من المال،

(١) سورة البقرة من الآية (٢٧٥).

(٢) سورة آل عمران الآية (١٣٠).

ولما يترتب عليه من مضاعفة الدين على الفقير بتوالي الأيام والسنين فهو مخرب لليوت؛ لأنه يعوق إنماء الثروات ويقطع القرض الحسن بين مما يدل علي أن التمويل العقاري للشراء بالتقسيط محرم حيث إنه عبارة عن بيع وشراء مؤجل فيه أحد عوضيه، يقابل الأجل فيه بجزء من الثمن وهو منهي عنه.

يمكن أن يناقش هذا الاستدلال:

بأن هاتان الآيتان وردتا في تحريم ربا النساء والشراء بالتقسيط يختلف عن ربا النساء، فكان دليلاً في غير محل النزاع.
يمكن أن يجاب عنه:

بأن الشراء بالتقسيط يختلف عن ربا النساء إذا كان الثمن المؤجل أقل من سعره، أما في التمويل العقاري للشراء بالتقسيط فالثمن المؤجل أعلي من سعره، فضلاً عن الفائدة الربوية التي تفرض في مقابل تأجيل الثمن وهذا هو عين الربا، بالإضافة إلي نية الاستغلال المتوفرة في هذا العقد وهي عجز المدين عن السداد، وبالتالي التنفيذ علي العقار محل العقد.
ثانياً: السنة:

١- ما روى عن أسامة بن زيد^(٢) أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال " لا ربا إلا في

(١) أحكام القرآن لأبي بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص ١/٤٦٥ / ط: دار الفكر، أحكام القرآن لأبي محمد بن عبد الله المعروف بابن العربي ١/٢٤١ / تحقيق: علي محمد البجاوي / ط: دار المعرفة، تفسير الفخر الرازي المشتهر بالتفسير الكبير ومفاتيح الغيب لمحمد الرازي فخر الدين بن ضياء الدين عمر المشتهر بخطيب الري ٧/٩٣ / ط: الأولى ١٤٠١-١٩٨١ - دار الفكر.

(٢) أسامة بن زيد بن شراحيل بن عبد العزى بن امرئ القيس، أمره النبي صلى الله عليه وسلم على الجيش وعمره ثمان عشرة سنة، وشهد مؤته والده، له في مسند بقي بن مخلد مائة وثمان عشرة حديث، اتفق له البخارى ومسلم على خمسة عشر منها، انفرد له البخارى بحديث، ومسلم بحديثين. (سير أعلام النبلاء لمحمد بن أحمد بن عثمان

النسيئة" (١).

٢- ما روى عن أبي سعيد الخدري (٢) رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال " لا تبيعوا الذهب بالذهب إلا مثلاً بمثل ولا تُشَفِّوا (٣) بعضها على بعض ولا تبيعوا الورق بالورق إلا مثلاً بمثل ولا تُشَفِّوا بعضها على بعض ولا تبيعوا منها غائباً بناجز " (٤).

الذهبي ٢/٢٥٤ / ط: الأولى ١٤٠١-١٩٨١ - مؤسسة الرسالة - تحقيق : شعيب الأرنؤوط).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه ٢/٣/٤١ / (٣٤) كتاب البيوع / (٧٩) باب بيع الدينار بالدينار نساء/ رقم (٢١٧٨)، وأخرجه مسلم في صحيحه لأبي الحسين مسلم بن الحجاج القيشيري النيسابوري ٣/٩٨٧ / (٢٢) كتاب المساقاة/ (١٨) باب بيع الطعام مثلاً بمثل / رقم (١٥٩٦)/ ط: الأولى ١٤١٦-١٩٩٥- دار ابن حزم، وورد بلفظ حدثني أسامة بن زيد أن النبي صلى الله عليه وسلم قال " إنما الربا في النسيئة "

(٣) أبو سعيد الخدري: سعد بن مالك بن سنان بن عبيد الله بن ثعلبة بن الخزرج الأنصاري، أول مشاهده الخندق، حفظ عن النبي صلى الله عليه وسلم علماً كثيراً، له في البخاري ومسلم ثلاثة وأربعون حديثاً، انفرد له البخاري بستة عشر حديثاً، ومسلم باثنين وخمسين حديثاً، مات سنة أربع وسبعون، وقيل أربع وستون، وعمره أربع وسبعون = عاماً. (سير أعلام النبلاء ٣/١٦٨ / ت ٢٨، تاريخ بغداد أو مدينة السلام لأبي بكر بن علي الخطيب البغدادي ٤/٩٣ / ت ٤٠٦ / ط: دار الكتب العلمية).

(٣) الشَّف: الفضل والريح والزيادة. (لسان العرب ٤/٢٢٩١، النهاية في غريب الحديث

والأثر لمجد الدين أبي السعادات المبارك محمد الجزري بن الأثير ٢/٤٨٦ / تحقيق : طاهر الزاوي/ ط: المكتبة العلمية ، دار الكتاب المصري، دار الكتاب اللبناني).

(٤) صحيح البخاري ٢/٣/٤١ / (٣٤) كتاب البيوع / (٧٨) باب بيع الفضة بالفضة/ رقم (٢١٧٧) ، صحيح مسلم ٣/٩٧٩ / (٢٢) كتاب المساقاة/ (١٤) باب الربا/ رقم (١٥٨٤) .

وجه الدلالة:

نهى النبي صلى الله عليه وسلم في هذين الحديثين عن الشراء والبيع مؤجل الثمن مع الزيادة أي ما كان أحد البديلين فيه حالاً والآخر مؤجلاً لتحيد الجنس أو اختلف وهو ما يسمى بربا النساء، والمراد من النفي في قوله (لا ربا) نفي الكمال لا نفي الأصل أي أن الربا الأغلظ الشديد التحريم المتوعد عليه بالعقاب في النسبة؛ وذلك لأن المربى جعل للزمان عوضاً من المال، فحرم المشرع أن يقابل الزمان بعوض في عقد؛ احترازاً عن القرض الجار للنفع؛ لما يؤدي إليه من الضرر العظيم بالمدين في مضاعفة ما عليه من دين من غير نفع يعود عليه في حين يزيد مال المرابي بلا عوض يقابله فيأكل مال أخيه بالباطل^(١)، مما يدل على تحريم التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط؛ إنه بيع مؤجل مع زيادة لا يقابلها عوض سوي الزمان فكلما زاد الأجل زاد الثمن وهو منهي عنه للربا.

يمكن أن يناقش هذا الاستدلال: بما سبق أن نوقش به الاستدلال من الكتاب.

ويمكن أن يجاب عنه: بما أجيب به، ولا داع لإعادة خشية التكرار والإطالة.

٣- قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ بَاعَ يَبْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، فَلَهُ أَوْكُسُهُمَا أَوْ الرُّبَا»^(٢)

(١) نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخبار لمحمد بن علي محمد الشوكاني ٣/ ١٩١/ ٥ / ط: دار الجيل، سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام لمحمد بن إسماعيل الأمير اليمنى الصنعاني ٣/ ٨٤٤ / باب الربا/ رقم ٧٨٣ / ط: دار الجيل.

(٢) أخرجه أبو داود في سننه لأبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي ٣/ ٢٧٢ / ٣٤٦١ / كتاب البيوع / باب فيمن باع بيعتين في بيعة/ ط: ١٤١٢ - ١٩٩٢ - دار الجيل / رواه أبو هريرة رضي الله عنه، المستدرک على الصحيحين ٢/ ٤٥ / قال الحاكم: هذا حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه.

وروي عن أبي هريرة (١) رضي الله عنه قال: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةِ» (٢)، وروى عن ابن مسعود (٣) رضي الله عنه قال: " نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ " (٤).

وجه الدلالة:

نهى النبي صلي الله عليه وسلم في هذه الأحاديث صراحة عن أى عقد مشتمل على

- (١) أبو هريرة: عبد الرحمن بن صخر الدوسى اليماني، أسلم عام خيبر، صحب النبي صلي الله عليه وسلم ثلاث سنين فكان أحفظ الصحابة، قرأ التوراة وعلم ما فيها، له مسند من خمسة آلاف وثلاثمائة وأربعة وسبعون حديثاً، اتفق له الشيخان على ثلاث مائة وستة وعشرون حديثاً، وانفرد له البخارى بثلاث وتسعين حديثاً، ومسلم بثمانية وسبعين حديثاً، مات ٥٧ هـ عن ٧٨ سنة. (سير أعلام النبلاء للذهبي ٥٨٦/٢)
- (٢) أخرجه الترمذي في سننه لمحمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك الترمذي أبو عيسى ٣/ ٥٢٥ / أبواب البيوع/ باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة/ رقم (١٢٣١)/ تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي/ ط: الثانية ١٣٩٥ هـ - ١٩٧٥ م - مصطفى البابي الحلبي/ قال أبو عيسى: هذا حديث حسن صحيح.
- (٣) عبد الله بن مسعود بن غافل بن حبيب بن الحارث بن تميم بن سعد بن هذيل بن إلياس ابن مضر، أسلم قديماً، شهد بدرًا والحديبية، هاجر الهجرتين، صلى القبلتين، أختى رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بينه وبين الزبير، من العشرة المبشرين بالجنة، أعلم الصحابة بكتاب الله، بعثه عمر بن الخطاب رضي الله عنه إلى الكوفة مع عمّار بن ياسر معلماً ووزيراً، ومات ابن مسعود رحمه الله بالمدينة سنة اثنتين وثلاثين، ودفن بالبقيع، وكان يوم توفي ابن بضع وستين سنة. (الإستيعاب فى معرفة الأصحاب لأبى عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر القرطبي ٣/ ٩٩٤ / تحقيق: محمد معوض، عادل عبد الموجود/ ط: الأولى ١٤١٥ - ١٩٩٥ - دار الكتب العلمية).
- (٤) مسند الإمام أحمد بن حنبل ١/ ٣٩٨ / حديث صحيح ورجال أحمد ثقات. (تلخيص الحبير فى تخريج أحاديث الرافعى الكبير لأبى الفضل شهاب الدين أحمد ابن على بن محمد بن حجر العسقلانى ٢/ ٣/ ١٢ / ط: دار المعرفة).

بيعتين أو صفقتين؛ لما فيه من الجهالة الموجبة للغرر وذلك لعدم استقرار الثمن، كما أنها تدل على أن الزيادة لأجل النساء ممنوعة لأنه لم يقابلها إلا المدة فكان هذا من الربا المحرم، ولما كان التمويل العقاري للشراء بالتقسيط يشتمل على عقدين في عقد وصفقتين في صفقة كان منهي.^(١)

رابعاً: المقتول:

استدلوا على حرمة التمويل العقاري لبيع العقارات بالتقسيط بما يلي:
الأول: التمويل العقاري للشراء بالتقسيط من قبيل أكل أموال الناس بالباطل، حيث إن الغرض منه استغلال حاجة الناس بعجزهم عن سداد الأقساط والتنفيذ على العقار المرهون محل التعاقد.

الثاني: التمويل العقاري للشراء بالتقسيط عبارة عن تأجيل أحد العوضين وتعجيل الآخر، مع وجود الزيادة المشترطة الخالية عن العوض في المعاوضة المالية، وأي زيادة لا يقابلها عوض فهي ربا فيحرم باتفاق الفقهاء.^(٢)

(١) نيل الأوطار ٣/٥/١٥١، سبل السلام ٣/٨٠٩.

(٢) اتفق جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والظاهرية والزيدية والإمامية والإباضية على حرمة التعامل بربا النساء فهو من أعظم الكبائر ومن استحله وأنكر تحريمه فقد أشرك لرده المنصوص، ومن فعله من غير استحلال فقد كفر ككفر دون الشرك. (البحر الرائق لابن نجيم ٦/١٣٧، الخرشى ٥/٣٦، تكملة المجموع شرح المهذب لعلى بن عبد الكافي السبكي ١٠/٦٤، مطبعة الإمام، المغنى لابن قدامة ٤/٣، المحلى لابن حزم ٨/٤٦٧، البحر الزخار ٣/٣٣٠، اللمعة الدمشقية لمحمد بن جمال الدين مكى العاملى ٣/٤٣٧، ط: دار إحياء التراث العربى، الإيضاح لعامر بن على الشماخى ٥/١٨، ط: سلطنة عمان وزارة التراث القومى والثقافة).

يمكن أن يناقش:

بأن الزيادة المالية في الشراء بالتقسيط يقابلها عوض وهو إنتفاع المشتري بطول المدة؛ حيث إنه لا يقدر علي تسليم الثمن حالاً.

يمكن أن يجاب عنه:

بأن مقابلة الزمان بعوض من المال تعد منفعة للمقرض وهي منهي عنها للربا، فيعد قرضاً جر منفعة لغير المقرض فيحرم.

الثالث: أنه جعل للزمان (الأجل) عوضاً من المال (الزيادة في الدين)، وقد منع الله تعالى أن يؤخذ مقابل الزيادة في المدة عوضاً مالياً لكونه عين الربا.

الرابع: يحرم التمويل العقاري للشراء بالتقسيط قياساً علي تحريم ربا (ضع وتعجل) عند بعض الفقهاء^(١)، فكما أن الحط من الدين مقابل التعجيل يعد ربا، فكذلك الزيادة في الدين مقابل التأجيل يعد ربا، وكما لا يجوز له أن يقول عجلني وأضع عنك لا يجوز أن يقول له أجلي وأزيدك، وهذا هو مضمون التمويل العقاري للشراء بالتقسيط فيحرم.

يمكن أن يناقش:

بأن هذا قياس مع الفارق حيث إن التمويل العقاري زيادة في مقابل التأجيل وهي محرمة لكونها ربا، أما ضع وتعجل فهو نقص في مقابل التعجيل بإسقاط جزء من الدين لتعجيل السداد وهو حقه فيجوز.

(١) قال بجرمة ربا ضع وتعجل سعيد بن جبير وزيد بن ثابت وابن عمر والشعبي والحكم وعامة الفقهاء فقالوا هو ربا محرم ولا يجوز التعامل به؛ لما روى أن ابن عمر سئل عنه فقال هو ربا، فتسميته ابن عمر إياه ربا يدل على بطلانه خاصة وأن أسماء الشرع توقيفية، وهو أيضاً من أصحاب النبي صلي الله عليه وسلم ولا يفتى بذلك إلا عن علم به من النبي صلي الله عليه وسلم.

يمكن أن يجاب عنه:

بأن هذا قياس صحيح حيث إن من الفقهاء من اعتبر ضع وتعجل ربا، فكما أن الزيادة في مقابل التأجيل ربا فكذلك الحط في مقابل التعجيل، ففي كلٍ قد جعل للزمان مقابل من المال وهو منهي عنه للربا.

الخامس: التمويل العقاري للشراء بالتقسيط من قبيل سلف وبيع، ولا يجوز اجتماعهما باتفاق الفقهاء لقوله صلى الله عليه وسلم «لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَيَبِّعُ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا يَبِّعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ»^(١)، فلا يجوز ما قارن السلف من العقود إذا كان بالشرط؛ لأنه يخل بالثمن إما من حيث كثرته إذا كان من المشتري، أو من حيث نقصه إن كان من البائع.^(٢)

السادس: لا يجوز التمويل العقاري للشراء بالتقسيط؛ لأنه من قبيل الشرط في عقد البيع، فلو شرط شرطاً لا يقتضيه العقد وفيه منفعة لأحد المتعاقدين فيبطل الشرط والعقد^(٣)، وهو منهي عنه حيث قال رسول الله صلى الله عليه

(١) أخرجه الترمذي في سننه ٣/٥٢٧/ أبواب البيوع/ باب كراهية بيع ماليس عندك/ رقم ١٢٣٤ / قال أبو عيسى: هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ.

(٢) البناية شرح الهداية لأبي محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفى بدر الدين العيني ٨/١٨٥/ ط: الأولى، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م - دار الكتب العلمية، حاشية العدوي ٢/١٦٣، المجموع شرح المهذب ٩/٣٧٦، الكافي فى فقه الإمام أحمد بن حنبل لأبي محمد موفق الدين بن قدامه المقدسى ٢/٢٣/ تحقيق: زهير الشاويش/ ط: الخامسة ١٤٠٨ - ١٩٨٨ - المكتب الإسلامى.

(٣) الشروط المقترنة بالعقود على أربعة أقسام:

الأول: ما كان من مقتضى العقد وواجباته؛ كاشتراط تعجيل الثمن وسلامة المبيع، فهذه الشروط واجبة بالعقد واشتراطها تأكيداً فيه والعقد لازمٌ بها.
الثاني: ما كان من مصلحة العقد ومباحاته؛ كاشتراط الرهن وتأجيل الثمن وخيار الثلاث، فهذا وما شاكله لازم بالشرط دون العقد؛ لأن إطلاق العقد لا يقتضيه واشتراطه لا ينافي العقد.

الثالث: ما لا يقتضيه العقد وهو غير ملائم له، ولم يرد الشرع بجوازه، ولم يجز التعامل فيه، وفيه منفعة لأهل الاستحقاق، فهو مفسد «لِنَهْيِهِ - عَلَيْهِ السَّلَامُ - عَنِ بَيْعِ وَشَرْطٍ»^١
 الرابع: ما كان من موانع العقد ومحظوراته، وهو كل شرطٍ منع المشتري من واجب أو ألزم البائع ما ليس بواجب، فالذي منع المشتري من واجب أن يقول بعثك هذه الدار على أن لا تسكنها ولا تؤجرها، وأما الذي ألزم البائع ما ليس بواجب فهو أن يقول بعثك هذه الدار على أن لا خسارة عليك في ثمنها، فهذان الضربان وما شاكلهما من الشروط قد اختلف فيه الفقهاء لتعارض الأحاديث الواردة عن النبي صلى الله عليه وسلم في هذا الباب ألا وهي:

- حديث جابر بن عبد الله أنه «بَاعَ مِنَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعِيرًا وَاشْتَرَطَ ظَهْرَهُ إِلَى أَهْلِهِ» - أخرجه الترمذي في سننه ٣/٥٤٦/ أبواب البيوع عن رسول الله صلى الله عليه وسلم/ باب ما جاء في اشتراط ظهر الدابة عند البيع/ رقم ١٢٥٣/ حديث حسن صحيح.

- حديث بريرة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «مَا كَانَ مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ، وَإِنْ كَانَ مِائَةَ شَرْطٍ...» - أخرجه البخاري في صحيحه ٣/٧٣/ كتاب البيوع/ باب إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل/ رقم ٢١٦٨/ روي عن عائشة رضي الله عنها-

- حديث جابر قال: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - عَنِ الْمُحَاقَلَةِ، وَالْمُزَابَنَةِ، وَالْمُخَابَرَةِ، وَالْمُعَاوَمَةِ، وَالثَّنْيَا، وَرَخَّصَ فِي الْعَرَايَا» - أخرجه مسلم في صحيحه ٣/١١٧٥/٢١ كتاب البيوع/ ١٦ باب النهي عن المحاقلة والمزابنة/ رقم ١٥٣٦.

- ما روى «أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - نَهَى عَنِ بَيْعِ وَشَرْطٍ». فقال قوم: البيع فاسد، والشرط فاسد؛ أخذوا بعموم نهيه عن بيع وشروط، وقال قوم: البيع

جائز، والشرط جائز؛ أخذوا بحديث جابر، وقال قوم: البيع جائز والشرط باطل؛ أخذوا بحديث بريرة. وتفصيل الآراء كالآتي:

الرأي الأول: لجمهور الفقهاء أبو حنيفة والشافعي ومن معهم حيث ذهبوا إلى أنها باطلة والعقد باشرطها فيه باطل، واستدلوا بما روي أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع وشروط، ولعموم نهيه عن الثنْيَا، وهذا النهي يقتضي فساد المنهي عنه؛ ولأن هذه الشروط لا تخلو أن تكون على البائع أو على المشتري؛ فإن كانت على

البائع فقد منعه من استقرار ملكه على الثمن وأدت إلى جهالة فيه، وإن كانت على المشتري فقد منعه من تمام ملكه للمبيع وأضعفت تصرفه فيه فبطل العقد بكل واحدٍ منها.

الرأي الثاني: لابن سيرين وحماد بن أبي سليمان وابن أبي شبرمة حيث ذهبوا إلى صحة العقد والشرط، فهي شروط لازمة والعقد معها ثابت، واستدلوا بحديث جابر أنه «بَاعَ مِنَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعِيرًا وَاشْتَرَطَ ظَهْرَهُ إِلَى أَهْلِهِ».

الرأي الثالث: للحسن البصري وابن أبي ليلي والنخعي وأبو ثور حيث ذهبوا إلى صحة البيع وبطلان الشرط، واستدلوا بفعل النبي صلى الله عليه وسلم في حديث بريدة حيث أبطل الشرط وأمضى البيع وقال «مَا كَانَ مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ، وَإِنْ كَانَ مِائَةَ شَرْطٍ...».

وقال أحمد وإسحاق بن راهويه: إن كان شرطاً واحداً صح العقد ولزمه الشرط، وإن كان أكثر من شرط بطل البيع، واحتج بحديث عمرو بن العاص قال: قال رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ، وَلَا يَجُوزُ شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ تُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ....."

وأما مالك فالشروط عنده تنقسم ثلاثة أقسام: شروط تبطل هي والبيع معا؛ لكثرة ما يتضمن الشروط من صنفى الفساد الذي يخل بصحة

البيوع وهما الربا والغرر فيبطل العقد والشرط. وشروط تجوز هي والبيع معا؛ لقلة ما يتضمن الشروط من صنفى الفساد الذي يخل بصحة البيوع وهما الربا والغرر، فأجازه وأجاز الشرط فيها. وشروط تبطل ويثبت البيع؛ لتوسط ما يتضمن الشروط من صنفى الفساد الذي يخل بصحة البيوع وهما الربا والغرر فأبطل الشرط وأجاز البيع. وقد يظن أن عنده قسما رابعاً، وهو أن من الشروط ما إن تمسك المشتري بشرطه بطل البيع، وإن تركه جاز البيع.

والرأي الأول بالقبول هو رأي الإمام مالك؛ إذ به تجتمع الأحاديث كلها، والجمع أفضل من الترجيح. (تبيين الحقائق ٥٧/٤، بداية المجتهد ١٧٧/٣ وما بعدها، الحاوي الكبير ٢١٢/٥، المغني لابن قدامة ١٦٩/٤).

وسلم «لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَيَبِيعُ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ»^(١).

يمكن أن يناقش:

أن مسألة اقتران الشرط بالعقد مختلف فيها، وما ذكر هو رأي من الآراء الواردة في المسألة، ومن هذه الآراء أيضاً صحة الشرط والعقد لأن أعمال الكلام أولي من إهماله فيجوز التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بناء على هذا الرأي.

أجيب عنه:

أن هذا الشرط فيه منفعة زائدة ترجع إلى العاقدين أو أحدهما، وزيادة منفعة مشروطة في عقد البيع تكون من قبيل الربا المحرم، والبيع الذي فيه ربا لا يصح.^(٢)

سابعاً: يعد التمويل العقاري من قبيل القرض بفائدة^(٣)؛ وعقد القرض إذا جرّ منفعة لغير المقرض فهو محرم اتفاقاً^(٤)؛ لقوله صلي الله عليه وسلم " ... مَا كَانَ

(١) سبق تخرجه ص .

(٢) بدائع الصنائع ٤/١٧٦.

(٣) شرح أحكام البيع د. عبد الناصر توفيق العطار ص ٢٨١، العقود التجارية وعمليات البنوك د. أحمد بركات مصطفى ص ٢٧٢ / ط: الثالثة - دار النهضة العربية.

(٤) اتفق جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والظاهرية والزيدية والإمامية والإباضية على أن القرض إذا جرّ منفعة لغير المقرض فهو حرام ويكون ربا؛ كأن يقترض رجل من آخر مبلغ من المال ثم يقرون هذا القرض بما له فيه منفعة؛ كتأخير دينه إذ تعسر في الرد. (البحر الرائق ٦/١٣٣، حاشية رد المحتار ٥/١٦٦، المدونة الكبرى لمالك بن أنس الأصبحي رواية سحنون بن سعيد التنوخي عن عبد الرحمن بن القاسم العتقى ٤/٩/١٣٣ / ط: دار صادر، بلغة السالك ٢/١٠٤، القوانين الفقهية لأبي القاسم محمد ابن أحمد بن محمد ابن عبد الله بن جزى الكلبي الغرناطي ص ٢٤٨، الإجماع لمحمد إبراهيم بن المنذر ص ١٠٧ / تحقيق: عبد الله عمر

مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ، وَإِنْ كَانَ مِائَةَ شَرْطٍ...»^(١)، وَقَوْلَهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «كُلُّ قَرْضٍ جَرٌّ مُنْفَعَةٌ فَهُوَ رَبًّا»^(٢).

البارودي/ ط: الأولى ١٤٠٦ - ١٩٨٦ دار الجنان، حاشية الجمل ٣/ ٢٦١، الحاوي الكبير ٥/ ٣٥٦، المبدع شرح المقنع ٤/ ٢٠٩، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل لعلاء الدين أبي الحسين على بن سليمان المرادوي الحنبلي ٥/ ١٣١/ تحقيق: محمد حامد الفقي/ ط: الأولى دار إحياء التراث العربي - مؤسسة التاريخ العربي، المحلى لابن حزم ٨/ ٧٧، السيل الجرار للشوكاني ٣/ ١٤٢، المختصر النافع في فقه الإمامية لأبي القاسم نجم الدين جعفر بن الحسين الحلبي ص ١٥٩/ ط: الثالثة ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - دار الأضواء، الإيضاح للشماخي ٦/ ٨٠.

(١) أخرجه البخاري في صحيحه ٣/ ٧٣/ كتاب البيوع/ باب إذا اشترط شروطاً في البيع لائح/ رقم ٢١٦٨/ جزء من حديث مطول نصه عن عائشة رضي الله عنها، قالت: جاء نبي بريرة فقالت: كاتبت أهلي على تسع أواق، في كل عام وقية، فأعنيني، فقلت: إن أحب أهلك أن أعدها لهم، ويكون ولاؤك لي فعلت، فذهبت بريرة إلى أهلها، فقالت لهم فأبوا ذلك عليها، فجاءت من عندهم ورسول الله صلى الله عليه وسلم جالس، فقالت: إني قد عرضت ذلك عليهم فأبوا إلا أن يكون الولاء لهم، فسمع النبي صلى الله عليه وسلم، فأخبرت عائشة النبي صلى الله عليه وسلم، فقال: «خذيها واشترطي لهم الولاء، فإنما الولاء لمن أعتق»، ففعلت عائشة، ثم قام رسول الله صلى الله عليه وسلم في الناس، فحمد الله وأثنى عليه، ثم قال: «أما بعد، ما بال رجال يشترطون شروطاً ليست في كتاب الله، ما كان من شرط ليس في كتاب الله فهو باطلاً، وإن كان مائة شرط، قضاء الله أحق، وشرط الله أوثق، وإنما الولاء لمن أعتق».

(٢) أخرجه ابن أبي شيبة في مصنفه لعبد الله بن محمد بن إبراهيم بن عثمان بن خواسبي العبسي ٤/ ٣٢٧/ رقم ٢٠٦٩٠/ تحقيق: كمال يوسف الحوت/ ط: الأولى ١٤٠٩ - مكتبة الرشد - الرياض، والحارث في مسنده (بغية الباحث عن زوائد مسند الحارث) لأبي محمد الحارث ابن محمد بن داهر التميمي البغدادي الخصب المعروف بابن أبي أسامة ١/ ٥٠٠/ باب في القرض يجر المنفعة/ رقم (٤٣٧)/ تحقيق: د. حسين أحمد صالح الباكري/ ط: الأولى ١٤١٣ - ١٩٩٢ - مركز خدمة السنة والسيرة النبوية - المدينة المنورة، إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل لمحمد ناصر الدين الألباني

ولما روي عَنْ فَضَالَةَ بْنِ عُبَيْدٍ^(١) أَنَّهُ قَالَ: " كُلُّ قَرْضٍ جَرٌّ مُنْفَعَةٌ فَهُوَ وَجْهٌ مِنْ وَجُوهِ الرَّبَا " ^(٢).

فالأصل في القرض التبرع والإرفاق بالمقترض لما فيه من إيصال النفع له وتفريج كربته وينبغي فيه ألا يجزى منفعة للمقرض؛ لأن القرض لنفع المعطى لا المعطى ولا هما معاً، فإذا شرط فيه النفع للمقرض فقد خرج عن مضمونه؛ وهذا النفع يعد شرطاً زائداً على مقتضى العقد لم يرد في كتاب الله فيبطل، ويعد أيضاً زيادة لا يقابلها عوض مشروطة في العقد فصارت ربا، والاحتراز عن شبهة الربا واجب كالاحتراز عن حقيقته^(٣)، فيحرم التمويل العقاري للشراء بالتقسيط لجره النفع للمقرض.

٥ / ٢٣٥ / ط: الثانية ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - المكتب الإسلامي، بلوغ المرام من أدلة الأحكام لابن حجر العسقلاني ص ١٧٦ / ط: دار النهضة / روي عن علي رضي الله عنه / حديث ضعيف، إسناده ساقط، فيه سوار بن مصعب، وهو متروك الحديث، وقال البخاري منكر الحديث. (تلخيص الحبير ٢ / ٣ / ٣٤).

(١) فضالة بن عبيد بن نافذ بن قيس بن صهيب بن الأصرم بن مالك الأنصاري الأوسى، صاحب رسول الله صلي الله عليه وسلم، أصغر من شهد بيعة الرضوان، أول مشاهده أحد ثم شهد المشاهد كلها، شهد فتح مصر، سكن الشام وولى القضاء بدمشق، أمره معاوية على الجيش فغزا الروم، مات سنة ثلاث وخمسين فى ولاية معاوية. (سير أعلام النبلاء ٣ / ١١٣، تهذيب التهذيب لشهاب الدين أبى الفضل أحمد بن على بن حجر العسقلاني ٨ / ٢٣٤ / ت ٥٦١١ / ط: الأولى ١٣٢٦ - دار المعارف النظامية-الهند، أسد الغابة فى معرفة الصحابة لعز الدين بن الأثير أبى الحسن على بن محمد الجززى ٤ / ٦٣ / ط: دار الكتب العلمية).

(٢) السنن الكبرى لأبى بكر أحمد بن الحسين بن على البيهقى ٥ / ٣٥٠ / كتاب البيوع / باب قرض جر منفعة / ط: دار الفكر / حديث موقوف.

(٣) بدائع الصنائع للكاساني ١٠ / ٤٩٨٣، الشرح الصغير (بلغة) ٢ / ١٠٤، الفواكه الدواني ٢ / ١٤٤، كفاية الطالب الربانى لرسالة ابن أبى زيد القيروانى وهو شرح أبى الحسن على ابن ناصر الدين محمد ابن خلف بن جبريل المصرى المنوفى المالكى الشاذلى ٢ / ١١٢ / ط: الأولى ١٤١٧ - ١٩٩٧ - دار الكتب العلمية، المهذب

يمكن أن يناقش:

بأن حديث " كل قرض جر منفعة فهو ربا " ضعيف، أما الأثر المروي عن فضالة ابن عبيد فموقوف، وكلاهما لا يصلح حجة في المسألة.

يمكن أن يجاب عنه:

بأن حديث « ... مَا كَانَ مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ، وَإِنْ كَانَ مِائَةً شَرْطٍ ... » حديث صحيح، حجة في المسألة، يعضد ويقوي الأحاديث الأخرى، بالإضافة إلي أنها قد رويت من طرق عديدة يقوي بعضها بعضاً.

أدلة الرأي الثاني:

استدل أصحاب الرأي الثاني القائل بإباحة بالتمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط بالكتاب والسنة والأثر والمعقول:

أولاً: الكتاب:

١- قوله تعالى: ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ﴾^(١).

وجه الدلالة:

صرح الله تعالى في هذه الآية مجل البيع وهو ما كان العوض فيه يساوي جميع أجزاء المعوض لأنه مبادلة مال بمال^(٢)، ولما كان التمويل العقاري للشراء

للشيرازي ١/٤١٩، المغنى لابن قدامة ٤/٣٤٧، إغائة اللهفان من مصايد الشيطان لأبي عبد الله محمد ابن أبي بكر الشهير بابن قيم الجوزية ١/٣٠٢/ط: الأولى ١٤١٩هـ - ١٩٩٩م - المكتبة العصرية صيدا، البحر الزخار ٣/٣٩١، السيل الجرار للشوكاني ٣/١٤٢، شرائع الإسلام ٢/٦٧، مفتاح الكرامة في قواعد العلامة للسيد محمد جواد الحسيني العاملي ٥/٣٤/ط: دار إحياء التراث العربي، شرح كتاب النيل وشفاء العليل لأطفيش ٩/٩٣، سبل السلام ٣/٨٧٢.

(١) سورة البقرة من الآية (٢٧٥).

(٢) روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني لشهاب الدين السيد محمود الألوسي البغدادي ٣/٤٨/ط: دار إحياء التراث العربي، تفسير الفخر الرازي ٤/٩١/٧.

بالتقسيط ينطوي علي عقد بيع مكتمل الأركان والشروط، إلا أن أحد العوضين فيه معجل الآخر مؤجل فإنه يجوز، خاصة وأنه لم يرد نص صريح يدل علي تحريم هذا النوع من المعاملات المالية.

يمكن مناقشة هذا الإستدلال:

بأن العوض في التمويل العقاري لا يساوي جميع أجزاء المعوض بل فيه زيادة في مقابل التأجيل وهو منهي عنها؛ حيث جعل للزمان عوضاً من المال فكان التعامل به غير جائز لكونه ربا.

٢- قَالَ تَعَالَى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُوبُوهُ﴾^(١)

وجه الدلالة:

أمر الله تعالى في الحقوق المؤجلة بالكتابة والإشهاد، والأمر يفيد الندب والإباحة، فإذا تبايعتم بدين، أو اشتريتم به، أو تعاطيتم أو أخذتم به إلى وقت معلوم فاكتبوه حفظاً للأموال من الجحود والإنكار، والدين عبارة عن كل معاملة كان أحد العوضين فيها نقداً والآخر في الذمة نسيئة، والعين ما حاضرأ، والدين ما كان غائباً^(٢)، ولما كان بيع العين بثمن مؤجل مع الزيادة من الديون الجائز كتابتها كان التمويل العقاري للشراء بالتقسيط من المعاملات الجائزة.

(٢) سورة البقرة من الآية (٢٨٢).

(٢) تفسير الطبري المسمى جامع البيان في تأويل القرآن لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري ٦/٤٧ / ط: دار الغد العربي، تفسير القرطبي الجامع لأحكام القرآن لأبي عبد الله محمد ابن أحمد الأنصاري القرطبي ٣/٣٧٧ / ط: دار الشعب، الوسيط في تفسير القرآن المجيد لأبي الحسن علي بن أحمد بن محمد بن علي الواحدي النيسابوري الشافعي ١/٤٠١ / تحقيق: عادل عبد الموجود / ط: الأولى ١٤١٥ - ١٩٩٤ - دار الكتب العلمية.

نوقش هذا الاستدلال:

يحتمل بيع الحاضر الجائز بيعه من الأملاك بالأثمان المؤجلة قال ابن عباس^(١) أن المراد به السلم^(٢) حيث إن السلم بديل الربا، فلما حرم الله تعالى الربا أباح السلم^(٣)، فهذا ليس في جميع الديون وإنما في المعاملات الجائزة المباحة؛

(١) هو عبد الله بن عباس بن عبد المطلب بن هاشم بن عبد مناف القرشي الهاشمي ابن عم النبي ﷺ، ولد وبنوا هاشم محصورون بالشعب، كان يقال له الحر والبحر لكثرة علمه، ومات سنة ثمان وستين وقيل تسع وستين وقيل سبعين. (صفة الصفوة لجمال الدين أبي الفرج بن الجوزي ١/٧٤٦ ط الرابعة ١٤٠٦ - ١٩٨٦ دار المعرفة/تحقيق: محمود فاخوري، الإصابة في تمييز الصحابة لأحمد بن علي العسقلاني المعروف بابن حجر ٥/١٣٠ ط الأولى ١٣٩٠ - ١٩٧٠ - مكتبة الكليات الأزهرية).

(٢) السلم لغة: الإعطاء والتسليف، يقال: أسلم الثوب للخياط أى اعطاه إياه، وأسلم في البر أى أسلف. (مختار الصحاح ١/١٥٣، لسان العرب ٩/١٥٩).

السلم شرعاً: اختلف جمهور الفقهاء في تعريفه علي رأيين:
الرأي الأول: للحنفية، والشافعية، والحنابلة، والظاهرية، والزيدية، والإمامية، والإباضية قالوا أنه: بيع موصوف في الذمة إلي أجل يبذل يعطي عاجلاً بشروط مخصوصة. (الإختيار لتعليل المختار لعبد الله ابن محمود بن مودود الموصللي البلدحي مجد الدين أبو الفضل الحنفي ٢/٢٠٩ ط: ١٣٥٦ هـ - ١٩٣٧ م - مطبعة الحلبي، فتح العزيز بشرح الوجيز فتح العزيز بشرح الوجيز لعبد الكريم ابن محمد الرفاعي القزويني ٩/٢٠٧ ط: دار الفكر، روضة الطالبين لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي ٤/٣ تحقيق: عادل عبد الموجود، على محمد معوض/ ط: دار الكتب العلمية، كشف القناع للبهوتي ٣/٢٨٨، السيل الجرار للشوكاني ١/٥٥٦، الروضة الندية شرح الدرر البهية للنجاري ٢/١٢٥، شرح كتاب النيل وشفاء العليل لأطفيش ٨/٦٣٢).

الرأي الثاني: للمالكية قالوا أنه عقد معاوضة يوجب عمارة ذمة بغير عين ولا منفعة غير متماثل العوضين. (الخرشي ٥/٢٠٢)

ويمكنني القول بأن الرأي المختار هو رأي جمهور الفقهاء لبيانه حقيقة هذا العقد بأخصر الألفاظ مع عدم الإخلال بالمعني، ولكونه جامعاً لجميع أفراد المعرف، مانعاً من دخول غيرها فيها، مع تضمينه لأركان العقد وشروطه.

(٣) جامع البيان في تأويل القرآن للطبري ٦/٤٣، أنوار التنزيل وأسرار التأويل لناصر الدين أبو سعيد عبد الله بن عمر بن محمد الشيرازي البيضاوي ١/١٤٦ تحقيق: محمد عبد الرحمن المرعشلي/ ط: الأولى ١٤١٨ هـ - دار إحياء التراث العربي.

فالربا من الديون ولا تجوز كتابته، كذلك لا يجوز التمويل العقاري للشراء بالتقسيط.

٣- قَالَ تَعَالَى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^(١).

وجه الدلالة:

نهى الله سبحانه وتعالى في هذه الآية أخذ مال كل واحد من أهل الإسلام إلا برضاه على وجه التجارة، والتجارة اسم واقع على عقود المعاوضات المقصود بها طلب الأرباح، والباطل هو كل عوض لا يجوز شرعاً من ربا أو جهالة، فتكون التجارة الواقعة عن تراض مستثناة من النهي عن أكل المال عن أكل أموال الناس إلا بالتراضي^(٢)، وفي التمويل العقاري للشراء بالتقسيط تجارة عن تراض؛ حيث رضي المتعاقدان بالعقد وجميع بنوده فكان مشروعاً.

يمكن مناقشته:

بأن التمويل العقاري للشراء بالتقسيط يلجأ إليه كل محتاج إلي المسكن فكان فيه نوع إكراه لأنه من قبيل بيع المضطر وهو منهي عنه، فضلاً عن اشتمال العقد علي الربا ففيه زيادة مالية لا يقابلها عوض إلا الزمان، بالإضافة إلي أنه عقدين في عقد وهو منهي عنه لاشتماله علي الغرر والجهالة.

ثانياً: السنة:

ما روى عن عبد الله بن عمرو^(٣) أن رسول الله صلي الله عليه وسلم " أمره

(١) سورة النساء من الآية (٢٩).

(٢) أحكام القرآن للجصاص ١/١٨٣، أحكام القرآن لابن العربي ١/٣٢١.

(٣) عبد الله بن عمرو بن العاص بن وائل بن هاشم بن غالب القرشي السهمي، أسلم قبل أبيه، كان غزير العلم كثير الحديث عن النبي ﷺ مجتهداً في العبادة صالحاً، حضر صفين ولم يسلم سيفاً، يبلغ ما أسند سبع مئة حديث، اتفقا له على سبعة أحاديث، وانفرد البخاري له بثمانية ومسلم بعشرين، مات سنة ثلاث وستين وقيل خمس وستين. (تهذيب الكمال في أسماء الرجال لجمال الدين أبي الحجاج يوسف المزني

أن يجهز جيشاً فنفذت الإبل فأمرني رسول الله صلى الله عليه وسلم أن أخذه من قلائص^(١) الصدقة فكنتُ أخذ البعير بالبعيرين إلي إبل الصدقة^(٢).
وجه الدلالة:

أباح النبي صلى الله عليه وسلم في هذا الحديث البيع إلي أجل مقابل زيادة الثمن^(٣)، ومثل لذلك بالحيوان فإذا اختلفت منافعه صار كجنسين من سائر الأشياء فيجوز فيه التفاضل والتأجيل؛ لاختلاف أغراض الناس فيه، مما يدل علي إباحة التمويل العقاري لبيع المساكن وشرائها إلي أجل مع الزيادة في الثمن.

١٥ / ٣٥٧ / ت ٣٤٥٠ / تحقيق: بشار عواد معروف - الطبعة الأولى ١٤١٣ - ١٩٩٢ - مؤسسة الرسالة، تجريد أسماء الصحابة لأبي عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي ١ / ٣٢٦ / ت ٣٤٤٠ / ط: دار الكتب العلمية).

(١) القلائص: النوق الشابة أو الفتية من الإبل، وسميت قلوصاً لطول قوائمها، وقيل هي أول ما يركب من إناث الإبل إلى أن تثني فإن أثنت (بلغت تسع سنين) فهي ناقة. (النهاية في غريب الحديث والأثر ٤ / ١٠٠، لسان العرب ٥ / ٧٢٢، المصباح المنير ٢ / ٥١٣).

(٢) أخرجه الحاكم في المستدرک على الصحيحين لأبي عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله ابن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري ٤ / ٥٦ / تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا / ط: الأولى ١٤١١ - ١٩٩٠ - دار الكتب العلمية / قال الحاكم: هذا حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه.

(٣) معالم السنن شرح سنن أبي داود لأبي سليمان حمد بن محمد بن إبراهيم بن الخطاب البستي المعروف بالخطابي ٣ / ٧٥ / ط: الأولى ١٣٥١ - ١٩٣٢ - المطبعة العلمية - حلب، شرح صحيح البخاري لابن بطال لأبي الحسن علي بن خلف بن عبد الملك ٦ / ٣٥٤ / تحقيق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم / ط: الثانية ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م - مكتبة الرشد - الرياض.

نوقش هذا الاستدلال:

بأن هذا كان في دار الحرب وقد أخذه عبد الله من أهل الحرب ولا ربا بينهم،
وقيل إنه كان قبل تحريم الربا.

دفعت هذه المناقشة:

يحتمل أنه ابتاع على بيت المال لا في ذمته لأنه قضاء من الصدقة.

اعترض عليه:

إنما ابتاع في ذمته وللإمام ذلك للمصلحة ويقضيه من بيت المال، يؤيده قول

ابن عقيل^(١): إن المال لا يثبت في مال والدين لا يثبت إلا في الذمم ومتمى

أطلقت الأعواض تعلقت بالذمم.^(٢)

أيضاً: **ماروي عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: لما أراد رسول الله صلى**

الله عليه وسلم أن يخرج بني النضير قالوا: يا رسول الله، إنك أمرت

بإخراجنا ولنا على الناس ديون لم تحل، قال: «ضعوا وتعجلوا».^(٣)

(١) ابن عقيل: على بن محمد بن عقيل بن عبد الله الفقيه البغدادي الظفري أبو الوفاء قاضي القضاة، كان ديناً حافظاً لحدود الله، اشتغل بمذهب المعتزلة في حديثه فأراد الحنابلة قتله فاستجار بباب المراتب عدة سنين ثم أظهر التوبة، كان إماماً في كثير من العلوم تفقه على القاضي أبي يعلى، مات سنة ثلاث عشرة وخمسائة. (سير أعلام النبلاء ٩/٤٤٣ / ت ٢٥٩، طبقات الحنابلة لأبي الحسين محمد بن الحسين بن أبي يعلى الحنبلي ٢/٢٢٢ / ط: الأولى ١٤١٧-١٩٩٧ - دار الكتب العلمية).

(٢) حاشية شهاب الدين أحمد الشلبي (تبيين) ٤/٨٨ / الطبعة الأولى ١٣١٣ - دار الكتاب الإسلامي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد ص ٥٠٠ / ط: دار الحديث، القوانين الفقهية لابن جزي ص ٢٥٣، الفروع لشمس الدين المقدس أبي عبد الله محمد بن محمد بن مفلح ٤/١٦٣ / الطبعة الرابعة ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - عالم الكتب.

(٣) أخرجه الحاكم في المستدرک علي الصحيحين ٢/٦١ / رقم (٢٣٢٥) / قال الحاكم: "هَذَا حَدِيثٌ صَحِيحٌ الْإِسْنَادِ وَلَمْ يُخْرَجْهُ"، وأخرجه الدارقطني في سننه لأبي الحسن علي بن عمر ابن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار البغدادي الدارقطني

وجه الدلالة:

أجاز النبي صلي الله عليه وسلم في هذا الحديث الحط من الدين في مقابل التعجيل فكذلك يجوز الزيادة في الثمن في مقابل التأجيل^(١)، مما يدل علي جواز التمويل العقاري للشراء بالتقسيط لكونه بيع مؤجل مع الزيادة في الثمن.

نوقش هذا الإستدلال:

يحتمل أن هذا الحديث كان قبل نزول تحريم الربا، فهذا بيع لا يصح، ولا يزال أهل العلم ينهون عنه.^(٢)

ويمكن مناقشته أيضاً:

بأن الحط من الثمن إسقاط وهو من حق الدائن؛ حيث إنه يعد تنازلاً عن كامل حقه أو جزء منه، أما الزيادة في الدين مقابل الزيادة في الأجل فهو استغلال ليس من حق الدائن، ويعد من أكل أموال الناس بالباطل وهو منهي عنه.

ثالثاً: المقتول:

استدلوا علي جواز التمويل العقاري للشراء بالتقسيط من عدة وجوه:

٣/٤٦٦ / كتاب البيوع / رقم ٢٩٨٣ / تحقيق: شعيب الارنؤوط / ط: الأولى ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م - مؤسسة الرسالة، وقال: مُسْلِمٌ بِنُ خَالِدٍ ثِقَّةٌ إِلَّا أَنَّهُ سَيِّئُ الْحِفْظِ، وَقَدْ اضْطَرَبَ فِي إِسْتِنَادِ هَذَا الْحَدِيثِ.

(١) شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك لمحمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني المصري الأزهري ٣/٤٨٣ / تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد / ط: الأولى ١٤٢٤ - ٢٠٠٣ - مكتبة الثقافة الدينية، الاستذكار ليوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي ٦/٤٩١ / تحقيق: سالم عطا، محمد معوض / ط: الأولى ١٤٢١ - ٢٠٠٠ - دار الكتب العلمية.
(٢) المراجع السابقة.

الأول: قياساً علي إباحة بعض الفقهاء^(١) ربا ضع وتعجل؛ فكما أن الحط من الدين مقابل التعجيل جائز، فكذلك الزيادة في الدين مقابل التأجيل جائز، مما يدل علي جواز التمويل العقاري للشراء بالتقسيط لكونه بيع مؤجل. **نوقش هذا الاستدلال:** بأن من أجاز التعجيل مقابل الحط من الدين ربما يكون قد أجازته ابتداءً بلا شرط وهو جائز.^(٢)

ويمكن مناقشته:

بأن هذا يعد دعوة صريحة للتعامل بربا النساء مع أنه أشد أنواع الربا حرمة وأعظمها وهذا مما لا يقول به أحد، خاصة وأن التمويل العقاري للشراء بالتقسيط تُفرض فيه فائدة ربوية وهي بلا شك محرمة. **الثاني:** عملاً بالقاعدة الفقهية الأصل في الأشياء الإباحة^(٣) حتي يرد دليل التحريم، فالتمويل العقاري للشراء بالتقسيط مباح حيث لم يرد ما يدل علي حرمة فيبقي علي الأصل وهو الحل.

(١) قال ابن عباس وإبراهيم النخعي والشافعي يجوز الوضع من الدين مقابل التعجيل، قياساً علي الدين الحال، فكما يجوز أن يقتصر في الدين الحال علي بعض حقه فكذلك المؤجل يجوز له أن يقتصر علي بعض حقه. (أحكام القرآن للجصاص ١/٤٦٥، بدائع الصنائع للكاساني ٧/٣٢١١، حاشية العدوى ٢/٢١٤، السيل الجرار للشوكاني ٣/٦٦، الروض النضير ٣/٢١٨، ٢٦٥، شرح كتاب النيل وشفاء العليل لأطفيش ٨/٧٦).

(٢) المراجع السابقة.

(٣) ذهب أبو حنيفة وأبو العباس والكرخي وأبو إسحاق من الشافعية ومعتزلة البصرة أن الأصل في الأشياء الإباحة حتي يرد دليل التحريم لما روي عن أبي ثعلبة قال رسول صلي الله عليه وسلم «إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ فَرَائِضَ فَلَا تُضَيِّعُوهَا، وَكَيْفَى عَنِ أَشْيَاءَ فَلَا تُنْتَهِكُوهَا، وَحَدٌّ حُدُودًا فَلَا تُعْتَدُوهَا، وَسَكَتَ عَنِ أَشْيَاءَ مِنْ غَيْرِ نِسْيَانٍ، فَلَا تُبْحَثُوا عَنْهَا» - أخرجه الدار قطني في سننه ٥/٣٢٥ / ٤٣٩٦ - ولأن الله تعالي خلق الأشياء لأجلنا ولأغراضنا، وما كان لنا فهو مباح؛ لأنه لم يترتب عليه مفسدة ولا ضرر علي مالكة وهو الله تعالي. (الأنجم الزاهرات علي حل ألفاظ الورقات في أصول الفقه

يمكن أن يناقش:

بأن هذه القاعدة مختلف فيها^(١) وما ذكر من أن الأصل في الأشياء الإباحة هو رأي الشافعية ومن معهم.

وعلي فرض التسليم بإباحة التمويل العقاري للشراء بالتقسيط عملاً بالأصل وهو الإباحة، إلا أنه لما اقترن هذا العقد باشتراك زيادة لا يقابلها عوض فقد أدي إلي بطلانه؛ لوقوعه في دائرة الربا المحرم؛ ولكون هذا الشرط مؤثراً في صحة العقد.

الثالث: قياساً علي إباحة السلم من حيث أن أحد العوضين فيه معجلاً والآخر

لشمس الدين محمد بن عثمان بن علي المارديني الشافعي ص ٢٣٦ / تحقيق: عبد الكريم بن علي محمد بن النملة / ط: الثالثة ١٩٩٩ - مكتبة الرشد - الرياض، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان لزين الدين بن إبراهيم بن محمد المعروف بابن نجيم المصري ص ٥٦ / ط: الأولى ١٤١٩ - ١٩٩٩ - دار الكتب العلمية.

(١) وذهب ابن أبي هريرة من الشافعية، وبعض الشيعة ومعتزلة بغداد إلي أن الأصل في الأشياء الحرمة حتي يرد الدليل علي الإباحة؛ لأنه التصرف في ملك الغير بغير إذنه قبيح؛ لأن الأشياء كلها ملك الله تعالى فلا يجوز لأحد أن يتناول شيئاً حتى يرد الشرع به، وذهب أبو الحسن الأشعري وأبو بكر الصيرفي إلي التوقف من غير تحريم، ولا إباحة قبل ورود الشرع أنه لا بد لها من حكم لكننا لم نقف عليه بالعقل، فضلاً عما قال بالحظر ويظهر أثر هذا الخلاف في المسكوت عنه ويتخرج عليها ما أشكل حاله كالنبات المجهول سمته، ومسألة الزرافة هل يباح أكلها أم لا. (المنثور في القواعد الفقهية للزرکشي ١/١٧٦ ط: الثانية ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - وزارة الأوقاف الكويتية، البحر المحيط في أصول الفقه لأبي عبد الله بدر الدين محمد بن عبد المحرم الله بن بهادر الزرکشي ١/٢١٣ ط: الأولى ١٤١٤ - ١٩٩٤ - دار الكتب، الأشباه والنظائر لعبد الرحمن بن أبي بكر جلال الدين السيوطي ص ٦٠ / ط: الأولى ١٤١١ - ١٩٩٠ - دار الكتب العلمية.

مؤجلاً، وقد أجاز الفقهاء بيع الموصوف في الذمة إلي أجل^(١)، كذلك التمويل العقاري للشراء بالتقسيط موصوفاً في الذمة، أحد العوضين فيه معجلاً والآخر مؤجلاً فيجوز.

يمكن أن يناقش:

بأن هذا قياس مع الفارق لعدة أمور:

أولاً: أن السلعة في السلم مؤجلة والثمن معجل، أما في التمويل العقاري للشراء بالتقسيط فالسلعة فيه معجلة والثمن مؤجل.

ثانياً: أن السلم شرع لحاجة رب الثمرة للإنفاق علي إنتاجه، أما التمويل العقاري للشراء بالتقسيط فالغرض منه مساعدة المحتاجين ابتداءً واستغلالهم انتهاءً؛ حيث يهدف إلي عدم قدرتهم علي السداد والتنفيذ علي العقار محل العقد.

ثالثاً: العوض في السلم يساوي جميع أجزاء المعوض، ولا توجد فيه زيادة خالية عن العوض، أما التمويل العقاري للشراء بالتقسيط ففيه زيادة بلا عوض إلا الأجل وهو منهي عنه.

الرابع: قياساً علي إباحة بيع المراجعة^(٢) فمن اشترى سلعة فمن حقه أن يبيعها

(١) الدر المختار شرح تنوير الأبصار في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان ٥/٢٠٩ ط: الثانية ١٣٨٦-١٩٦٦ - دار الفكر، الخرشي ٥/٢٠٢، المهذب في فقه الإمام الشافعي لأبي اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي ٢/٨١ ط: دار الكتب العلمية، المغني لابن قدامة ٤/٢٠٧، المحلي لابن حزم ٨/٣٩، السيل الجرار للشوكاني ١/٥٥٦، الروضة الندية ٢/١٢٤.

(٢) المراجعة لغة: رجحت تجارته رجحا كسبت، راجحه علي بضاعته أعطاه رجحا، تريح طلب الأرباح، والربح المكسب، ويقال أعطاه مالا مراجعة علي الربح بينهما بيع المراجعة هو البيع برأس المال مع زيادة معلومة. (التعريفات لأبي الحسين علي بن محمد بن علي الحسيني الجرجاني ١/٢١٠ ط: الأولى ١٤٢٨ - ٢٠٠٠ - دار الكتب العلمية، المعجم الوسيط ١/٣٢٢، معجم اللغة العربية المعاصرة ١/٢٧٣).

بمثل الثمن الأول أو أكثر أو أقل، وهذا متحقق في التمويل العقاري للبيع بالتقسيط حيث باع السلعة بأكثر من الثمن الأول مبيناً قدرها فيجوز.

يمكن أن يناقش:

إن بيع المراجعة كما أجازها بعض الفقهاء فقد كرهه البعض الآخر^(١)؛ لأن الثمن قد لا يعلم في الحال، فكان فيه نوع جهالة وهي مفضية إلي المنازعة والتحرز عنها أفضل.

كما أن هذا قياس مع الفارق؛ حيث إن التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بيع مؤجل مع اشتراط زيادة مقابل التأجيل، وهذه الزيادة تعد ربا؛ لأنه لا يقابلها عوض إلا الزمان وهو منهي عنه، والمراجعة بيع مع اشتراط الزيادة ولا أجل فيه، ومع ذلك فقد اعتبره البعض ربا، فكان التمويل العقاري للشراء بالتقسيط محرماً من باب أولي.

الخامس: أن التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بيع مقدور علي تسليمه فيجوز؛ لأن غير المقدور علي تسليمه كالمعدوم لا تصل إليه اليد مطلقاً لأنه لا يعرف أحد مكانه فكان العجز متقرباً والقدرة محتملة موهومة فلا ينعقد مع الإحتمال؛

المراجعة شرعاً: اتفق جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والظاهرية والزيدية والإمامية علي أن المراجعة " بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح " (بدائع الصنائع للكاساني ٢٢٠ / ٥ ، التاج والإكليل للمواق ٤٣٤ / ٦ ، المجموع شرح المهذب للنووي ٣ / ١٣ ، المغني لابن قدامة ١٣٦ / ٤ ، السيل الجرار للشوكاني ١ / ٥٤٥) .
(١) صورته أن يقول بعثك برأس مالي فيه وهو مائة، وأربح في كل عشرة درهما، فقد كرهه ابن عمر، وابن عباس، ومسروق، والحسن، وعكرمة، وسعيد بن جبير، وعطاء ابن يسار، وأحمد، واسحاق؛ لأن الثمن مجهول حال العقد فلم يجوز. (المبسوط لشمس الدين السرخسي ٧٨ / ١٣ ط: ١٤٠٩ - ١٩٨٩ دار المعرفة، التاج والإكليل للمواق ٤٣٢ / ٦ ، المهذب للشيرازي ٥٧ / ٢ ، المغني لابن قدامة ١٣٦ / ٤ ، المحلي لابن حزم ٥٠٠ / ٧) .

ولأن عدم القدرة علي التسليم غرر يفضي إلي المنازعة وهو منهي عنه.^(١)

يمكن أن يناقش:

بأن البيع في حد ذاته جائز؛ لأنه عقد مكتمل الأركان والشروط، إلا أنه اقترن بوصف فاسد أدى إلي فساد العقد؛ وهو تأجيل الثمن مع اشتراط زيادة لا يقابلها عوض فكان ربا فيحرم، وهذا بالإضافة إلي اقترانه بعقد آخر فكان من قبيل عقدين في عقد وشفقتين في صفقة وهو منهي عنه.

السادس: التمويل العقاري للشراء بالتقسيط مما تقتضيه الضرورة لأن البائع إن لم يبيع العقار نسيئة بسعر أعلي من النقد فإنه يؤدي الركود والكساد في حركة الأسواق لأن سعر السوق اليوم يختلف عن سعر الغد، ومن ناحية أخرى يتعذر حصول صاحب الحاجة علي حاجته مما يوقعه في الحرج.

يمكن مناقشته: حصول صاحب الحاجة علي حاجته يمكن بطريق آخر غير هذا الطريق، كما أننا نسلم بأن سعر السوق يختلف من يوم لآخر، وهذا لا يلزم منه ضرورة أن يكون سعر الغد أعلي من سعر اليوم، بل قد يكون سعر الغد أقل من سعر اليوم.

الرأي المختار

بعد عرض آراء الفقهاء وأدلتهم وما ورد عليها من مناقشات واعتراضات فإنه يتضح لي أن الرأي الأول القائل بتحريم التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط وذلك لما يلي:

أولاً: قوة ما استدل به هذا الرأي، فقد استدل بأدلة من الكتاب والسنة والمعقول، كما أن ما ورد علي بعضها من اعتراضات قد تم الرد عليها.

ثانياً: ضعف ما استدل به المخالفون، مع الاعتراض علي أدلتهم بما لم يمكنهم دفعه.

(١) بدائع الصنائع للكاساني ١٤٧/٥، التاج والإكليل ٧١/٦، المجموع شرح المهذب ٣٤٣/٩، كشاف القناع ١٦٣/٣، شرح منتهي الإرادات للبهوتي ١١/٢.

ثالثاً: تمكن الشبهة في عملية التمويل العقاري للشراء بالتقسيط مما يستدعي درئها بتحريم التمويل العقاري.

رابعاً: توافر بدائل عملية التمويل العقاري لبيع العقارات بالتقسيط، فلا يجوز اللجوء إلي المحرم وترك المباح مع وجود بدله.

خامساً: التمويل العقاري عملية قرض بفائدة وهو محرم قطعاً.

سادساً: التمويل العقاري للشراء بالتقسيط عبارة عن بيع المضطر وقد نهى النبي صلي الله عليه وسلم عن بيع المضطر^(١).

سابعاً: أن التمويل العقاري للشراء بالتقسيط لا يصنف علي أنه بيع مؤجل الثمن بزيادة فقط (بيعاً بالتقسيط)، كما أنه لا يصنف علي أنه قرض بمنفعة فقط، وإنما يصنف علي أنه عقدين في عقد (تمويل عقاري وشراء بالتقسيط)، وقد نهى صلي الله عليه وسلم عن صفتين في صفقة.

ثامناً: الفائدة المفروضة في عملية التمويل العقاري للشراء بالتقسيط محرمة سواء كانت تصاعدية أو تنازلية للربا، خاصة وأن أي تأخير في سداد الأقساط يقابله غرامة تأخير وهي بلا شك زيادة لا يقابلها عوض فتحرم.

تاسعاً: اشتراط التأمين التجاري في التمويل العقاري للشراء بالتقسيط بدلاً عن الفائدة محرم، فلا يجوز التعاقد بشرط التأمين للمسكن المراد شراؤه فإذا تضرر

(١) حَدَّثَنَا شَيْخٌ مِنْ بَنِي تَمِيمٍ قَالَ: خَطَبَنَا عَلِيُّ بْنُ أَبِي طَالِبٍ، - أَوْ قَالَ: قَالَ عَلِيٌّ: قَالَ ابْنُ عِيْسَى: هَكَذَا حَدَّثَنَا هُشَيْمٌ - قَالَ: سَمِعْتُ عَلِيَّ النَّاسِ زَمَانٌ عَضُوضٌ يَعْضُ الْمُوسِرُ عَلَى مَا فِي يَدَيْهِ، وَلَمْ يُؤْمَرْ بِدَلِكِ، قَالَ اللَّهُ تَعَالَى {وَلَا تُنْسُوا الْفَضْلَ بَيْنَكُمْ} [البقرة: ٢٣٧] وَيَبَايِعُ الْمُضْطَرُونَ «وَقَدْ نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْمُضْطَرِّ، وَبَيْعِ الْعُرْرِ، وَبَيْعِ الثَّمَرَةِ قَبْلَ أَنْ تُذْرِكَ». (سنن أبي داود ٣/ ٢٥٣ / كتاب البيوع / باب في بيع المضطر / رقم (٣٣٨٢)، مسند الإمام أحمد بن حنبل ١/ ١١٦ / قال الألباني: إسناده ضعيف، لضعف أبي عامر المزني - وهو صالح بن رستم الخزاز - وجهالة الشيخ من بني تميم).

المسكن فيحق له أن يطالب شركة التأمين بدفع مبلغ السلفة إلي جهة التمويل العقاري؛ لما يشتمل عليه هذا النوع من التأمين علي الغرر والربا والجهالة. وقد أفتي بذلك مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٧ - ٢٣ شعبان ١٤١٠ هـ الموافق ١٤ - ٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠ م

أولاً: إن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بمال حلال، وإن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها، من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة محرمة شرعاً لما فيها من التعامل بالربا. ثانياً: هناك طرق مشروعة يُستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك فضلاً عن إمكانية توفيره بالإيجار، منها:

أ- أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن قروضاً مخصصة لإنشاء المساكن، تستوفىها بأقساط ملائمة بدون فائدة، سواء أكانت الفائدة صريحة، أم تحت ستار اعتبارها (رسم خدمة)، على أنه إذا دعت الحاجة إلى تحصيل نفقات لتقديم عمليات القروض ومتابعتها، وجب أن يقتصر فيها على التكاليف الفعلية لعملية القرض على النحو المبين في الفقرة (أ) من القرار رقم ١٣ (١/٣) للدورة الثالثة لهذا المجمع.

ب - أن تتولى الدولة القادرة إنشاء المساكن وتبيعها للراغبين في تملك مساكن بالأجل والأقساط بالضوابط الشرعية المبينة في القرار ٥١ (٢/٦) لهذه الدورة.

ج- أن يتولى المستثمرون من الأفراد أو الشركات بناء مساكن تباع بالأجل وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه.

المبحث الخامس

مميزات التمويل العقاري للشراء بالتقسيط وعيوبه

أولاً: مميزات التمويل العقاري للشراء بالتقسيط:

- ١- يتم ضمان سعر العائد حتى نهاية السنة المالية سواء ارتفع أو انخفض خلال السنة الجارية.
 - ٢- إمكانية السداد المبكر للتمويل مع تطبيق أقل المصروفات.
 - ٣- يوفر سهولة والحرية في اختيار الشروط الخاصة بالتمويل، مثل المقدم الذي يمكن سداده، وفترة التمويل، وقيمة الأقساط الشهرية.
 - ٤- قوي شرائية لم تكن متاحة من قبل؛ حيث إن البديل كان السداد النقدي أو قروض علي فترات أقل من حيث المدة.
 - ٥- الاستفادة من الخصم المقدم من البائع حال شراء الوحدة وسداد كامل قيمتها نقداً.
 - ٦- حرية اختيار المنزل الذي يلائم احتياجات كل فرد دون الإلتزام بموقع محدد.
 - ٧- أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويلي آخر.
 - ٨- التمويل يصل إلي نسبة ٨٥ ٪ / ٠ من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها.
 - ٩- ثبات قيمة القسط الشهري حتى في حالة تغير سعر العائد.^(١)
- ويمكنني القول:** بأن كل هذه المزايا تعتبر إغراءات لجذب المحتاجين للمسكن مع جهلهم بما ينتظرهم من استغلال سواء كان من حيث فرض فائدة ربوية، أو فرض غرامة علي العميل حال التأخير، أو التنفيذ علي العقار محل التعاقد حال تعذر السداد.

(١) موسوعة التمويل العقاري د. قدري عبد الفتاح الشهاوي ص ٢٣.

ثانياً: عيوب التمويل العقاري للشراء بالتقسيط:

- ١- توليد عادة الإستهلاك لدي الأفراد، مما يؤدي إلي زيادة مديونية الطبقات محدودة ومتوسطة الدخل، وبالتالي تآكل مدخراتهم، وما يعقبه من التأثير السلبي علي مجموع الإقتصاد القومي.
- ٢- يعرض البائع لخطر الإعسار أو إفلاس المشتري، خاصة وأن ملكية الشيء المبيع تنتقل إلي المشتري فور إبرام العقد.
- ٣- عدم الحاجة إليه لوجود البديل من حيث توفير الدولة أو المستثمرين او أصحاب رؤوس الأموال المساكن للمحتاجين إليها بأسعار ملائمة دون فرض فوائد ربوية عليها.
- ٤- يعد سبباً في ارتفاع أسعار العقارات للإقبال المتزايد علي شرائها عن طريق التمويل العقاري؛ مما يؤدي إلي زيادة الأزمات الإقتصادية.
- ٥- الفائدة المفروضة علي الأقساط أمراً واقعاً قلت أم كثرت وهي تعد من قبيل الربا المنهي عنه، كما أنها ترهق المشتري وتعرضه المشتري لخطر عدم القدرة علي سداد الأقساط مما يجعل البائع ينفذ علي العقار محل التعاقد لتعزده في السداد.
- ٦- التمويل العقاري للشراء بالتقسيط ينطوي علي نية استغلال الحاجة بعدم قدرة المشتري علي سداد الدين وبالتالي التنفيذ علي العقار المشتري لسداد الدين.^(١) ويمكنني القول بأن مخاطر التمويل العقاري للشراء بالتقسيط أعظم من المصالح المرجوة منه، فكان واجباً علينا درء هذه المفاصد بتحريمه.

(١) التمويل العقاري د. هشام محمد القاضي ص ١٦٧.

الخاتمة

الحمد لله الذي أنعم علي بنعمة إتمام هذا البحث بفضلته وتوفيقه، فله الحمد أولاً وآخراً، ظاهراً وباطناً.

وبعد

فالجدير بالذكر أن خاتمة البحث ليست تكراراً لما حواه البحث من عناصر وتقنيات، وإنما بيان لأهم ما توصلت إليه من نتائج وتوصيات، وفيما يلي ذكرها.

أهم النتائج

يترتب علي هذا البحث عدة نتائج ألا وهي:

- ١- التمويل العقاري للشراء بالتقسيط نوع من النشاط الإستثماري لبيع وشراء العقارات إلي أجل مع تقسيط الثمن علي دفعات.
- ٢- اختلف الفقهاء المعاصرون في حكم التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط ما بين مبيح ومحرم.
- ٣- يحرم التمويل العقاري لشراء العقارات بالتقسيط علي الرأي المختار.
- ٤- لا يجوز وضع فائدة علي الأقساط المطلوب سدادها في عملية التمويل العقاري للشراء بالتقسيط.
- ٥- يجوز رهن العقار محل التعاقد بالتمويل العقاري رهناً رسمياً كوسيلة للإستيثاق من سداد الدين.
- ٦- عملية التمويل العقاري للشراء بالتقسيط تعتبر قرض بفائدة لشراء العقارات وبيعها بأقساط طويلة الأجل، وهذا يعد قرضاً جر منفعة لغير المقترض، فضلاً عن كونه عقدين في عقد فيحرم إتفاقاً.
- ٧- التمويل العقاري للشراء بالتقسيط له مزايا إلا أنه تعثره بعض العيوب، وهذه العيوب لها من الخطورة ما يفوق المصالح المرجوة منه، مما يدعو إلي ضرورة درئها بتحريمه.

أهم التوصيات

- ١- أناشد الدولة بإنشاء مساكن لمحدودي الدخل وبيعها لهم بأسعار ملائمة.
- ٢- تقديم البنوك والشركات قروض للمحتاجين إليها للحصول علي مسكن مناسب، تستوفيتها بأقساط بدون فائدة مشروطة في العقد أو غير مشروطة.
- ٣- اهتمام أصحاب رؤوس الأموال والمستثمرون ببناء مساكن لذوي الدخل المتوسطة والمحدودة، تباع لهم بالأجل بطريقة شرعية دون المراباة عليهم.
- ٤- توجيه الإهتمام للبحث عن طرق أخري لإيجاد وسائل مشروعة للحصول علي المسكن المناسب لمن يرغب في ذلك.

المراجع والمصادر

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: كتب التفسير وعلوم القرآن:

- ١- أحكام القرآن لأبي بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص - المتوفى ٣٧٠هـ - دار الفكر.
- ٢- أحكام القرآن لأبي محمد بن عبد الله المعروف بابن العربي - تحقيق: علي محمد البجاوي - دار المعرفة.
- ٣- تفسير الطبري المسمى جامع البيان في تأويل القرآن لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري - المتوفى ٣١٠هـ - دار الغد العربي.
- ٤- تفسير الفخر الرازي المشتهر بالتفسير الكبير ومفاتيح الغيب لمحمد الرازي فخر الدين ابن ضياء الدين عمر المشتهر بخطيب الري - المتوفى ٦٠٤هـ - الطبعة الأولى ١٤٠١-١٩٨١ - دار الفكر.
- ٥- تفسير القرطبي الجامع لأحكام القرآن لأبي عبد الله محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي - دار الشعب.
- ٦- روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني لشهاب الدين السيد محمود الألوسي البغدادي - المتوفى ١٢٧هـ - دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ٧- الوسيط في تفسير القرآن المجيد لأبي الحسن علي بن أحمد بن محمد بن علي الواحدي، النيسابوري الشافعي - المتوفى ٤٦٨هـ - تحقيق: الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، الشيخ علي محمد معوض، د. أحمد محمد صيرة، د. أحمد عبد الغني الجمل، د. عبد الرحمن عويس - الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م - دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان.
- ٨- أنوار التنزيل وأسرار التأويل لناصر الدين أبو سعيد عبد الله بن عمر ابن

محمد الشيرازي البيضاوي- المتوفى ٦٨٥هـ- تحقيق: محمد عبد الرحمن المرعشلي- الطبعة: الأولى - ١٤١٨ هـ - دار إحياء التراث العربي- بيروت.

ثالثاً: كتب الحديث وعلومه:

- ١- إرواء الغليل فى تخريج أحاديث منار السبيل لمحمد ناصر الدين الألبانى - الطبعة الثانية ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - المكتب الإسلامى .
- ٢- الإستذكار لأبى عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي- المتوفى ٤٦٣ هـ- تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض- الطبعة الأولى ١٤٢١ - ٢٠٠٠- دار الكتب العلمية - بيروت.
- ٣- بلوغ المرام من أدلة الأحكام لابن حجر العسقلانى - المتوفى ٨٥٢هـ - دار النهضة.
- ٤- تلخيص الحبير فى تخريج أحاديث الرافعى الكبير لأبى الفضل شهاب الدين أحمد ابن على بن محمد بن حجر العسقلانى - المتوفى ٨٥٢ هـ - دار المعرفة.
- ٥- الثمر المستطاب فى فقه السنة والكتاب لمحمد ناصر الدين الألبانى- المتوفى: ١٤٢٠هـ- الطبعة الأولى - غراس للنشر والتوزيع.
- ٦- الجامع الصحيح سنن الترمذي لمحمد بن عيسى بن سَورة بن موسى بن الضحاك الترمذي أبو عيسى - تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي- الطبعة الثانية ١٣٩٥هـ- ١٩٧٥م- مصطفى البابي الحلبي.
- ٧- سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام لمحمد بن إسماعيل الأمير اليمنى الصنعانى - دار الجيل - بيروت .

- ٨- سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها لأبي عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتي بن آدم الأشقودري الألباني - المتوفى ١٤٢٠هـ - الطبعة الأولى مكتبة المعارف - الرياض.
- ٩- سنن أبي داود لأبي داود سليمان الأشعث السجستاني الأزدي - المتوفى ٢٧٥ هـ - طبعة ١٤١٢ - ١٩٩٢ - دار الجيل بيروت .
- ١٠- سنن الدار قطني لأبي الحسن علي بن عمر بن أحمد بن مهدي بن مسعود ابن النعمان بن دينار البغدادي الدارقطني - المتوفى ٣٨٥هـ - تحقيق: شعيب الارنؤوط، حسن عبد المنعم شليبي، عبد اللطيف حرز الله، أحمد برهوم - الطبعة الأولى ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م - مؤسسة الرسالة - بيروت - لبنان.
- ١١- السنن الكبرى لأبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي - متوفى ٤٥٨هـ - دار الفكر.
- ١٢- شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك لمحمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني المصري الأزهري - متوفى - تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد - الطبعة الأولى ١٤٢٤ - ٢٠٠٣ - مكتبة الثقافة الدينية.
- ١٣- شرح صحيح البخارى لابن بطال أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك - المتوفى ٤٤٩هـ - تحقيق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم - الطبعة الثانية ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣ م - مكتبة الرشد - السعودية، الرياض.
- ١٤- صحيح البخارى لأبي عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة ابن بردزيه البخارى الجعفي - المتوفى ٢٥٦ هـ - الطبعة ١٤١٩ - ١٩٩٨ - دار الفكر لبنان.
- ١٥- صحيح مسلم لأبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري - المتوفى ٢٦١ هـ - الطبعة الأولى ١٤١٦ - ١٩٩٥ - دار ابن حزم بيروت.

- ١٦- المستدرك على الصحيحين لأبي عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله ابن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري - المتوفى ٤٠٥هـ - تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا- الطبعة الأولى ١٤١١ - ١٩٩٠ - دار الكتب العلمية - بيروت.
- ١٧- مسند الإمام أحمد لأبي عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني - المتوفى ٢٤١هـ- تحقيق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد- الطبعة الأولى ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م- مؤسسة الرسالة.
- ١٨- مسند الحارث (بغية الباحث عن زوائد مسند الحارث) لأبي محمد الحارث ابن محمد بن داهر التميمي البغدادي الخصيب المعروف بابن أبي أسامة - المتوفى: ٢٨٢هـ، المتتقي: أبو الحسن نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان ابن أبي بكر الهيثمي - المتوفى: ٨٠٧هـ- تحقيق: د. حسين أحمد صالح الباكري - الطبعة: الأولى، ١٤١٣ - ١٩٩٢ - مركز خدمة السنة والسيرة النبوية - المدينة المنورة.
- ١٩- مصنف ابن أبي شيبة لأبي بكر بن أبي شيبة، عبد الله بن محمد بن إبراهيم بن عثمان بن خواسي العبسي - المتوفى: ٢٣٥هـ- تحقيق: كمال يوسف الحوت- الطبعة الأولى ١٤٠٩ - مكتبة الرشد - الرياض.
- ٢٠- معالم السنن وهو شرح سنن أبي داود لأبي سليمان حمد بن محمد ابن إبراهيم بن الخطاب البستي المعروف بالخطابي- المتوفى: ٣٨٨هـ - الطبعة الأولى ١٣٥١ هـ - ١٩٣٢ م- المطبعة العلمية - حلب.
- ٢١- النهاية في غريب الحديث والأثر لمجد الدين أبي السعادات المبارك محمد الجزري بن الأثير- المتوفى ٦٠٦هـ- تحقيق: طاهر الزاوي - طبعة المكتبة العلمية، دار الكتاب المصري، دار الكتاب اللبناني.
- ٢٢- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخبار لمحمد بن علي محمد الشوكاني - المتوفى ١٢٥٥ هـ - دار الجليل بيروت.

رابعاً: كتب اللغة:

- ١- أساس البلاغة لأبي القاسم محمود بن عمرو بن أحمد الزخشي جاز الله - المتوفى ٥٣٨هـ - تحقيق: محمد باسل عيون السود - الطبعة الأولى ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م - دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان.
- ٢- تاج العروس من جواهر القاموس لمحمد بن عبد الرزاق الحسيني أبو الفيض الملقب بمرتضى الزبيدي - المتوفى ٢٠٥هـ - الطبعة دار الهداية.
- ٣- التعريفات لأبي الحسين علي بن محمد بن علي الحسيني الجرجاني - المتوفى ٨١٦هـ - الطبعة الأولى ١٤٢٨ - ٢٠٠٠ - دار الكتب العلمية بيروت.
- ٤- تهذيب اللغة لمحمد بن أحمد بن الأزهر الهروي - المتوفى ٣٧٠هـ - تحقيق: محمد عوض - الطبعة الأولى ٢٠٠١م - دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- ٥- الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية لأبي نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي - المتوفى ٣٩٣هـ - تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار - الطبعة الرابعة ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م - دار العلم للملايين - بيروت.
- ٦- كتاب العين لأبي عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري - تحقيق: د. مهدي المخزومي، د. إبراهيم السامرائي - دار ومكتبة الهلال.
- ٧- القاموس المحيط لمجد الدين محمد بن يعقوب القيروزي آبادي - طبعة دار الجيل بيروت، طبعة مؤسسة الرسالة.
- ٨- مجمل اللغة لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا اللغوي - المتوفى ٣٩٥هـ - تحقيق: زهير عبد المحسن سلطان - الطبعة الثانية ١٤٠٦ - ١٩٨٦ - مؤسسة الرسالة.

- ٩- مختار الصحاح لمحمد أبى بكر بن عبد القادر الرازى- المتوفى ٦٦٦هـ- تحقيق: يوسف الشيخ محمد- الطبعة الخامسة ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م- المكتبة العصرية، الدار النموذجية، بيروت - صيدا، الهيئة المصرية للكتاب.
- ١٠- المصباح المنير فى غريب الشرح الكبير للرافعى لأحمد بن محمد بن على المقرئ الفيومى - المكتبة العلمية بيروت .
- ١١- معجم الصواب اللغوي د. أحمد مختار عمر- الطبعة الأولى ١٤٢٩هـ- ٢٠٠٨م- عالم الكتب.
- ١٢- معجم اللغة العربية المعاصرة د. أحمد مختار عبد الحميد عمر- المتوفى ١٤٢٤هـ- الطبعة الأولى ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م- عالم الكتب.
- ١٣- معجم لغة الفقهاء لمحمد رواس قلعجي، حامد صادق قنبي- الطبعة الثانية ١٤٠٨هـ- ١٩٨٨م- دار النفائس.
- ١٤- معجم مقاييس اللغة لأبى الحسين أحمد بن فارس بن زكريا - تحقيق: عبد السلام هارون - الطبعة الأولى ١٤١١ - ١٩٩١ - دار الجليل بيروت.
- ١٥- المعجم الوسيط مجمع اللغة العربية بالقاهرة - إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار- دار الدعوة.
- ١٦- المغرب لناصر بن عبد السيد أبى المكارم بن على برهان الدين الخوارزمي المطرزيّ - دار الكتاب العربي.
- ١٧- لسان العرب لمحمد بن مكرم بن على أبو الفضل جمال الدين بن منظور الأنصاري الرويفعى الإفريقي- المتوفى ٧١١هـ - الطبعة الثالثة - ١٤١٤هـ - دار صادر - بيروت - دار المعارف.
- خامساً: كتب التراجع:**
- ١- أسد الغابة فى معرفة الصحابة لعز الدين بن الأثير أبى الحسن على ابن محمد الجرزي - المتوفى ٦٣٠هـ- دار الكتب العلمية .

- ٢- الإستيعاب فى معرفة الأصحاب لأبى عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر القرطبى - المتوفى ٤٦٣ هـ - تحقيق : محمد معوض ، عادل أحمد عبد الموجود - الطبعة الأولى ١٤١٥ - ١٩٩٥ - دار الكتب العلمية بيروت.
- ٣- الإصابة فى تمييز الصحابة لأحمد بن على العسقلانى المعروف بين حجر - المتوفى ٨٥٢ - الطبعة الأولى ١٣٩٠ - ١٩٧٠ - مكتبة الكليات الأزهرية .
- ٤- تاريخ بغداد تاريخ بغداد أو مدينة السلام لأبى بكر بن على الخطيب البغدادى - دار الكتب العلمية.
- ٥- تجريد أسماء الصحابة لأبى عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان الذهبى - دار الكتب العلمية.
- ٦- تهذيب الكمال فى أسماء الرجال لجمال الدين أبى الحجاج يوسف المزى - المتوفى ٧٤٢ هـ - تحقيق : بشار عواد معروف - الطبعة الأولى ١٤١٣ - ١٩٩٢ - مؤسسة الرسالة.
- ٧- تهذيب التهذيب لشهاب الدين أبى الفضل أحمد بن على بن حجر العسقلانى - متوفى ٨٥٢ هـ - الطبعة الأولى ١٣٢٦ .
- ٨- سير أعلام النبلاء لمحمد بن أحمد بن عثمان الذهبى - المتوفى ٧٤٨ هـ - الطبعة الأولى ١٤٠١-١٩٨١ - مؤسسة الرسالة - تحقيق : شعيب الأرنؤوط.
- ٩- صفة الصفوة لجمال الدين أبى الفرج بن الجوزى - تحقيق: محمود فاخورى- الطبعة الرابعة ١٤٠٦ - ١٩٨٦ دار المعرفة.
- ١٠- طبقات الحنابلة لأبى الحسين محمد بن الحسين بن أبى يعلى الحنبلى - الطبعة الأولى ١٤١٧-١٩٩٧ - دار الكتب العلمية.

سادساً: كتب الفقه:

المذهب الحنفي:

- ١- الإختيار لتعليل المختار الاختيار لتعليل المختار لعبد الله بن محمود ابن مودود الموصللي البلدحي مجد الدين أبو الفضل الحنفي- المتوفى ٦٨٣هـ- الطبعة ١٣٥٦هـ - ١٩٣٧م - مطبعة الحلبي - القاهرة.
- ٢- البحر الرائق شرح كنز الدقائق لزين الدين بن نجيم الحنفي - المتوفى ١٢٥٢هـ - الطبعة الثانية - دار الكتاب الإسلامي .
- ٣- بدائع الصنائع فى ترتيب الشرائع لعلاء الدين أبى بكر بن مسعود الكاسانى الحنفي - المتوفى ٥٨٧ هـ - مطبعة الإمام، دار الكتب العلمية.
- ٤- بدر المتقى فى شرح الملتقى - دار إحياء التراث العربى .
- ٥- البناية شرح الهداية لأبى محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد ابن حسين الغيتابى الحنفي بدر الدين العيني - المتوفى ٨٥٥هـ - الطبعة الأولى ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م - دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان.
- ٦- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق لفخر الدين عثمان بن على الزيلعى الحنفي - الطبعة الثانية - دار الكتاب الإسلامي.
- ٧- حاشية شهاب الدين أحمد الشلبى - الطبعة الأولى ١٣١٣ - دار الكتاب الإسلامى.
- ٨- حاشية رد المختار لمحمد أمين الشهير بابن عابدين - الطبعة الثانية ١٣٨٦ - ١٩٦٦ دار الفكر.
- ٩- الدر المختار شرح تنوير الأبصار فى فقه مذهب الإمام أبى حنيفة النعمان- الطبعة الثانية ١٣٨٦ - ١٩٦٦ - دار الفكر.
- ١٠- درر الحكام شرح غرر الأحكام لمحمد بن فرامرز بن على الشهير بملا - أو منلا أو المولى خسرو - المتوفى ٨٨٥هـ - دار إحياء الكتب العربية.

- ١١- شرح العناية على الهداية لأكمل الدين محمد بن محمود البابرتي - المتوفى ٧٨٦ هـ - دار إحياء التراث العربي.
- ١٢- شرح فتح القدير لكمال الدين محمد بن عبد الواحد بن عبد الحميد ابن مسعود السيواسي السكندري المعروف بابن الهمام الحنفي - المتوفى ٨١٦ هـ - دار إحياء التراث العربي.
- ١٣- قره عين الأخيار لتكملة رد المحتار علي «الدر المختار شرح تنوير الأبصار» لعلاء الدين محمد بن (محمد أمين المعروف بابن عابدين) بن عمر ابن عبد العزيز عابدين الحسيني الدمشقي - المتوفى ١٣٠٦ هـ - دار الفكر.
- ١٤- المبسوط لشمس الدين السرخسي - طبعة ١٤٠٩ - ١٩٨٩ - دار المعرفة.
- ١٥- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر لعبد الله بن محمد بن سليمان المعروف بداماد أفندي - دار إحياء التراث العربي.

المذهب المالكي:

- ١- الإشراف على مسائل نكت الخلاف لأبي محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي المالكي - الطبعة الأولى ١٤٢٠ - ١٩٩٩ م دار ابن حزم.
- ٢- بداية المجتهد بداية المجتهد ونهاية المقتصد لأبي الوليد محمد بن أحمد ابن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد - المتوفى ٥٩٥ هـ - دار الحديث - القاهرة.
- ٣- بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك لأحمد بن محمد الصاوي المالكي - الطبعة الأخيرة ١٣٧٣ - ١٩٥٢ - مصطفى البابي الحلبي.
- ٤- التاج والإكليل لمختصر خليل لأبي عبد الله محمد بن يوسف المواق - المتوفى ٨٩٧ هـ - الطبعة الأولى ١٤١٦ - ١٩٩٥ - دار الكتب العلمية.

- ٥- حاشية الدسوقي لمحمد بن أحمد بن عرفه الدسوقي المالكي - المتوفى ١٢٣ هـ - الطبعة الأولى ١٤١٧ - ١٩٩٦ - دار الكتب العلمية.
- ٦- حاشية العدوى لعلی أحمد بن مكرم الله الصعیدی علی كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني - المتوفى ١١٨٩ هـ - الطبعة الأولى ١٤١٧ - ١٩٧٧ - دار الكتب العلمية.
- ٧- الخرشى علی مختصر سيدي خليل لأبي عبد الله محمد بن عبد الله بن علي الخرشى المالكي - المتوفى ١١٠١ هـ - دار الفكر.
- ٨- شرح حدود ابن عرفه الموسوم الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفه لأبي عبد الله محمد الأنصاري الرصاع - تحقيق: محمد أبو الأجنان ، الطاهر المعموري - الطبعة الأولى ١٩٩٣ - دار الغرب الإسلامي.
- ٩- الشرح الصغير لأحمد بن محمد بن أحمد الدردير - الطبعة الأخيرة ١٣٧٣ - ١٩٥٢ - مصطفى البابي الحلبي.
- ١٠- شرح منح الجليل علی مختصر خليل لمحمد عيش - ١٤٠٩ - ١٩٨٩ - دار الفكر بيروت.
- ١١- الفواكه الدواني علی رسالة ابن أبي زيد القيرواني لأحمد بن غنيم بن سالم ابن مهنا النفراوى الأزهر المالكي - المتوفى ١١٢٦ هـ - الطبعة الأولى ١٤١٨ - ١٩٩٧ - دار الكتب العلمية.
- ١٢- القوانين الفقهية لأبي القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله بن جزي الكلبي الغرناطي - المتوفى ٧٤١ هـ.
- ١٣- كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني وهو شرح أبي الحسن علی ابن ناصر الدين محمد بن خلف بن جبريل المصري المتوفى المالكي الشاذلي - المتوفى ٩٣٩ هـ - الطبعة الأولى ١٤١٧ - ١٩٩٧ - دار الكتب العلمية.

المذهب الشافعي:

- ١- الإجماع لمحمد إبراهيم بن المنذر - المتوفى ٣١٨هـ - تحقيق: عبد الله عمر البارودي - الطبعة الأولى ١٤٠٦ - ١٩٨٦ - دار الجنان.
- ٢- أسنى المطالب شرح روض الطالب لأبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي - الطبعة الأولى ١٤٢٢ - ٢٠٠١ - دار الكتاب الإسلامي.
- ٣- البيان في مذهب الإمام الشافعي لأبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليميني الشافعي - المتوفى ٥٥٨هـ - تحقيق: قاسم محمد النوري - الطبعة الأولى ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م - دار المنهاج - جدة.
- ٤- تكملة المجموع شرح المهذب لعلى بن عبد الكافي السبكي - مطبعة الإمام.
- ٥- حاشية الجمل على شرح المنهج لسليمان الجمل على شرح المنهج لزكريا الأنصاري - مصطفى محمد.
- ٦- حاشية القليوبي لشهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي على شرح جلال الدين محمد بن أحمد المحلى على منهاج الطالبين لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي - المتوفى ١٠٦٩ - طبعة ١٤١٥ - ١٩٩٥ - دار الفكر.
- ٧- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهرير بالماوردي - المتوفى ٤٥٠هـ - تحقيق: علي معوض، عادل عبد الموجود - الطبعة الأولى.
- ٨- روضة الطالبين لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي - المتوفى ٦٧٦هـ - تحقيق: عادل عبد الموجود، علي محمد معوض - دار الكتب العلمية.

- ٩- الغرر البهية في شرح البهجة الوردية لذكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري زين الدين أبو يحيى السنيكي - المطبعة الميمنية.
- ١٠- فتح العزيز بشرح الوجيز فتح العزيز بشرح الوجيز لعبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني - المتوفى ٦٢٣ هـ - دار الفكر.
- ١١- المجموع شرح المذهب لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووى - المتوفى ٦٧٦ هـ - مطبعة الإمام.
- ١٢- مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج لمحمد الشرييني الخطيب على متن المنهاج لأبي زكريا يحيى بن شرف النووى - مصطفى البابي الحلبي.
- ١٣- المذهب في فقه الإمام الشافعي لأبي اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي- المتوفى ٤٧٦ هـ - دار الكتب العلمية.
- ١٤- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج فى الفقه على مذهب الإمام الشافعي لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزه بن شهاب الدين الرملى المتوفى المصرى الأنصارى الشهير بالشافعى الصغير- مطبعة مصطفى البابي الحلبي.

المذهب الحنبلي:

- ١- إغاثة اللهفان من مصائد الشيطان لأبي عبد الله محمد ابن أبي بكر الشهر بابتن قيم الجوزية - الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م - المكتبة العصرية. صيدا.
- ٢- الإنصاف فى معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل لعلاء الدين أبى الحسين على بن سليمان المرادوى الحنبلى - المتوفى ٨٨٥ هـ - تحقيق: محمد حامد الفقى - الطبعة الأولى دار إحياء التراث العربى - مؤسسة التاريخ العربى بيروت.

- ٣- الروض المربع بشرح زاد المستقنع - مختصر المقنع فى فقه إمام السنة أحمد ابن حنبل المتن لشرف الدين أبى النجا موسى بن أحمد الحجاوى والشرح لمنصور بن يونس البهوتى - ١٤٠٩ - ١٩٨٩ - المكتبة الثقافية.
- ٤- شرح الزركشي لشمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي - المتوفى ٧٧٢هـ - الطبعة الأولى ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م - دار العبيكان.
- ٥- الشرح الكبير على متن المقنع لعبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامه المقدسي الحنبلي، أبو الفرج، شمس الدين - المتوفى ٦٨٢هـ - دار الكتاب العربي.
- ٦- شرح منتهى الإرادات (دقائق أولى النهى لشرح المنتهى) لمنصور بن يونس ابن إدريس البهوتى - متوفى ١٠٥١ - الطبعة الأولى ١٤١٤ - ١٩٩٣ - عالم الكتب.
- ٧- الفروع لشمس الدين المقدس أبى عبد الله محمد محمد بن مفلح - المتوفى ٧٦٣ - الطبعة الرابعة ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - عالم الكتب.
- ٨- الكافي فى فقه الإمام أحمد بن حنبل لأبى محمد موفق الدين بن قدامه المقدسى الطبعة الخامسة ١٤٠٨ - ١٩٨٨ - المكتب الإسلامى - تحقيق: زهير الشاويش.
- ٩- كشف القناع عن متن الإقناع لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتى - ١٤٠٢ - ١٩٨٢ - دار الفكر.
- ١٠- المبدع شرح المقنع لأبى إسحاق إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح المؤرخ الحنبلى - المتوفى ٨٨٤هـ - طبعة ١٤٠٢ - ١٩٨٢ - المكتب الإسلامى.
- ١١- مطالب أولي النهي فى شرح غاية المنتهى لمصطفى بن سعد بن عبيدة الرحيباني - المكتب الإسلامى.

١٢- المغنى لابن قدامه على مختصر الخرقى لأبى محمد عبد الله بن أحمد ابن محمد بن قدامه المقدسي- الطبعة الأولى ١٤١٤- ١٩٩٤- دار الكتب العلمية.

المذهب الظاهري:

١- المحلى لأبى محمد على بن أحمد بن سعيد بن حزم - المتوفى ٤٥٦ هـ - دار الجليل - بيروت، دار الأفاق الجديدة - بيروت.

المذهب الزيدى:

١- البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار لأحمد بن يحيى بن المرتضى - المتوفى ٨٤٠ هـ - دار الكتاب الإسلامى.

٢- التاج المذهب لأحكام المذهب لأحمد بن قاسم العنسي الصنعاني - مكتبة اليمن.

٣- الروض النضير شرح مجموع الفقه الكبير لشرف الدين الحسين بن أحمد ابن الحسين بن أحمد بن على بن محمد بن سليمان بن صالح السياغى الحيمى الصنعاني - المتوفى ١٢٢١ هـ - دار الجليل بيروت.

٤- السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار لمحمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني - المتوفى ١٢٥٠ هـ - الطبعة الأولى - دار ابن حزم.

المذهب الإمامى:

١- الروضة الندية شرح الدرر البهية لأبى الطيب صديق حسن بن على الحسينى النجارى - مكتبة التراث.

٢- الروضة البهية شرح اللمعة دمشقية لزين الدين بن علي العاملي الجبعي -

الطبعة الثالثة ١٤٠٣ - ١٩٨٣ - دار إحياء التراث العربى - بيروت - لبنان.

- ٣- شرائع الإسلام فى مسائل الحلال والحرام لأبى القاسم نجم الدين جعفر ابن الحسن - المتوفى ٦٧٦هـ - تحقيق: عبد الحسين محمد على - الطبعة الأولى ١٣٨٩ - ١٩٦٩ - مطبعة الآداب فى النجف الأشرف.
- ٤- اللمعة الدمشقية لمحمد بن جمال الدين مكى العاملى - المتوفى ٦٧٦هـ - دار إحياء التراث العربى بيروت .
- ٥- المختصر النافع فى فقه الإمامية لأبى القاسم نجم الدين جعفر بن الحسين الحلبي - المتوفى ٦٧٦هـ - الطبعة الثالثة ١٤٠٥ - ١٩٨٥ - دار الأضواء.
- ٦- مفتاح الكرامة فى قواعد العلامة للسيد محمد جواد الحسينى العاملى - دار إحياء التراث العربى.

المذهب الإباضى:

- ١- الإيضاح لعامر بن على الشماخى - سلطنة عمان وزارة التراث القومى والثقافة.
- ٢- شرح كتاب النيل وشفاء العليل لمحمد بن يوسف أطفيش - الطبعة الثانية ١٣٩٢ - ١٩٧٢ - مكتبة الإرشاد.

سابعاً: كتب أصول الفقه:

- ١- الأنجم الزاهرات على حل ألفاظ الورقات فى أصول الفقه لشمس الدين محمد ابن عثمان بن على الماردىنى الشافعى - المتوفى ٨٧١هـ - تحقيق: عبد الكريم بن على محمد بن النملة - الطبعة الثالثة ١٩٩٩م - مكتبة الرشد - الرياض.
- ٢- البحر المحيظ فى أصول الفقه لأبى عبد الله بدر الدين محمد بن عبد الله ابن بهادر الزركشى - المتوفى ٧٩٤هـ - الطبعة الأولى ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م - دار الكتب.

ثامناً: كتب قواعد الفقه:

- ١- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان لزين الدين بن إبراهيم بن محمد المعروف بابن نجيم المصري- المتوفى ٩٧٠ هـ- الطبعة الأولى ١٤١٩- ١٩٩٩- دار الكتب العلمية.
- ٢- الأشباه والنظائر لعبد الرحمن بن أبي بكر جلال الدين السيوطي- المتوفى ٩١١ هـ- الطبعة الأولى ١٤١١- ١٩٩٠- دار الكتب العلمية.
- ٣- المنثور في القواعد الفقهية لأبي عبد الله بدر الدين محمد بن عبد الله ابن بهادر الزركشي- المتوفى ٧٩٤ هـ- الطبعة الثانية ١٤٠٥- ١٩٨٥- وزارة الأوقاف الكويتية.

تاسعاً: كتب حديثة متنوعة:

- ١- بحوث في قضايا فقهية معاصرة للقاضي محمد تقي العثماني بن الشيخ المفتي محمد شفيح- الطبعة الثانية ١٤٢٤ هـ- ٢٠٠٣ م- دار القلم- دمشق.
- ٢- التمويل العقاري د. هشام محمد القاضي- دار الفكر الجامعي.
- ٣- الحقوق والمراكز القانونية د. حمدي عبد الرحمن- طبعة ١٩٧٥- ١٩٧٦- دار الفكر العربي.
- ٤- شرح التأمينات العينية د. عبد الوهاب البنداري ص ٩٨ / ط: ١٩٧٢
- ٥- شرح أحكام البيع د. عبد الناصر توفيق العطار.
- ٦- صيغ العقود العقارية د. أشرف أحمد هلال- الطبعة الأولى ١٤٣٢- ٢٠١١- دار تاج الدين أحمد لؤي آل غالب- جدة.
- ٧- العقود التجارية وعمليات البنوك د. أحمد بركات مصطفى- الطبعة الثالثة- دار النهضة العربية.
- ٨- العقود التجارية وعمليات المصرفية د. هاني محمد دويدار- طبعة ١٩٩٤- دار الجامعة الجديدة.

- ٩- فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ - المتوفى ١٣٨٩هـ - تحقيق: محمد بن عبد الرحمن بن قاسم - الطبعة الأولى ١٣٩٩ هـ - مطبعة الحكومة بمكة المكرمة.
- ١٠- الفقه الميسر في ضوء الكتاب والسنة لمجموعة من المؤلفين - طبعة ١٤٢٤هـ - مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف.
- ١١- قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية - مكتبة الشرق الأوسط للخدمات الإقتصادية.
- ١٢- مجلة الأحكام العدلية لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية - تحقيق: نجيب هوايني.
- ١٣- محاضرات في النظرية العامة للحق د. شفيق شحاته - طبعة ١٩٤٨ - ١٩٤٩ - دار النشر للجامعات المصرية.
- ١٤- المدخل الفقهي العام لمصطفى أحمد الزرقاء - دار الفكر.
- ١٥- موسوعة التمويل العقاري د. قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٥ - منشأة المعارف.
- ١٦- نظرية الحق د. محمد سامي مذكور - طبعة ١٩٥٣ - دار الفكر العربي.
- ١٧- النظرية العامة للحق د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن - طبعة ٢٠٠٥.
- ١٨- الوسيط في شرح القانون المدني لعبد الرازق السنهوري - الطبعة الأولى ٢٠١٠ - دار الشروق.
- ١٩- الوسيط في البيع بالتقسيط د. أشرف عبد الرازق ويح ص ١٦ / ط: دار النهضة العربية.

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع	م
٥٠٣	المقدمة	١
٥٠٦	المبحث الأول : التعريف بالتمويل العقاري والبيع بالتقسيط	٢
٥٠٦	المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري	٣
٥٢٣	المطلب الثاني: ماهية البيع بالتقسيط	٤
٥٢٧	المبحث الثاني : أسس التمويل العقاري	٥
٥٣١	المبحث الثالث : جهات التمويل العقاري	٦
٥٣٧	المبحث الرابع : حكم التمويل العقاري للشراء بالتقسيط	٧
٥٦٥	المبحث الخامس : مزايا التمويل العقاري وعيوبه	٨
٥٦٧	الخاتمة	٩
٥٦٧	النتائج	١٠
٥٦٨	التوصيات	١١
٥٦٩	فهرس المصادر والمراجع	١٢
٥٨٦	فهرس الموضوعات	١٣